

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capelletti Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 657/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	15
Premessa.....	15
Lotto 1.....	17
Descrizione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T.....	19
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2.....	19
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2....	20
Titolarità.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T.....	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2.....	21
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2....	22
Confini.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T.....	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2.....	23
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2....	23
Consistenza.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2.....	24
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T.....	25



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	26
Dati Catastali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	29
Patti	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	30
Stato conservativo	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	30
Parti Comuni.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	32



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	33
Stato di occupazione.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	34
Provenienze Ventennali	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	39
Formalità pregiudizievoli	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	43
Normativa urbanistica	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	44
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	55



Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	59
Regolarità edilizia	63
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	63
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	64
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	65
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	65
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	67
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	67
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2	67
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2.....	68
Lotto 2	69
Descrizione	70
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	70
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	71
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2	71
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.....	72
Titolarità	73
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	73
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	73
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	73
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2	73
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.....	74
Confini	74
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	74
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	74
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	74
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2	74



Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.75	
Consistenza.....	75
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1.....	75
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2.....	75
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3.....	76
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2.....	76
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.76	
Cronistoria Dati Catastali.....	77
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1.....	77
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2.....	77
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3.....	77
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2.....	78
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.78	
Dati Catastali.....	79
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1.....	79
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2.....	79
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3.....	79
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2.....	80
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.80	
Patti.....	81
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1.....	81
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2.....	81
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3.....	81
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2.....	81
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.81	
Stato conservativo.....	81
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1.....	81
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2.....	82
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3.....	82
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2.....	82
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.82	



Parti Comuni.....	82
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	82
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	82
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	82
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2	83
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.....	83
Servitù, censo, livello, usi civici	83
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	83
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	83
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	83
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2	83
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	84
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	84
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	84
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2	84
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.....	84
Stato di occupazione	84
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	84
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	84
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	85
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2	85
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.....	85
Provenienze Ventennali	85
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	85
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	86
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	88
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2	89
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.....	90
Formalità pregiudizievoli	91



Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	91
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	92
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	93
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2	94
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2.....	94
Normativa urbanistica	95
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	95
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	99
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	103
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2.....	106
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2	110
Regolarità edilizia.....	114
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	114
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	115
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	116
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2.....	116
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2	117
Vincoli od oneri condominiali.....	118
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	118
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	118
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3	118
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2.....	118
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2	119
Lotto 3	120
Descrizione.....	121
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T	121
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T	121
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...122	122
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	122



Titolarità.....	123
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	123
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	123
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...124	124
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	124
Confini	124
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	124
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	124
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...125	125
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	125
Consistenza	125
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	125
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	125
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...126	126
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	126
Cronistoria Dati Catastali.....	126
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	127
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	127
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...127	127
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	128
Dati Catastali.....	128
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	128
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	129
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...129	129
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	129
Patti	130
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	130
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	130



Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...130	
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	130
Stato conservativo.....	130
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	130
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	131
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...131	
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	131
Parti Comuni.....	131
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	131
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	131
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...131	
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	132
Servitù, censo, livello, usi civici	132
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	132
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	132
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...132	
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	132
Caratteristiche costruttive prevalenti	132
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	132
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	133
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...133	
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	133
Stato di occupazione	133
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	133
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	133
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...133	
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	134
Provenienze Ventennali.....	134



Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	134
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	135
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...136	136
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	138
Formalità pregiudizievoli.....	139
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	139
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	139
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...140	140
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	141
Normativa urbanistica.....	142
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	142
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	146
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...149	149
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	153
Regolarità edilizia.....	157
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	157
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	158
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...158	158
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	159
Vincoli od oneri condominiali.....	160
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T.....	160
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T.....	160
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2...161	161
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	161
Lotto 4.....	162
Descrizione.....	163
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	163
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	163



Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	164
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	164
Titolarità.....	165
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	165
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	165
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	166
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	166
Confini	166
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	166
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	166
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	167
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	167
Consistenza	167
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	167
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	167
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	168
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	168
Cronistoria Dati Catastali.....	168
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	169
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	169
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	169
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	170
Dati Catastali.....	170
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	170
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	171
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	171
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	171
Patti	172
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	172
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	172
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	172



Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	172
Stato conservativo.....	172
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	172
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	173
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	173
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	173
Parti Comuni.....	173
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	173
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	173
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	173
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	174
Servitù, censo, livello, usi civici	174
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	174
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	174
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	174
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	174
Caratteristiche costruttive prevalenti	174
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	174
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	175
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	175
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	175
Stato di occupazione	175
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	175
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	175
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	175
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	176
Provenienze Ventennali.....	176
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	176
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	177
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	178
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	179



Formalità pregiudizievoli.....	180
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	180
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	181
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	182
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	183
Normativa urbanistica.....	184
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	184
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	187
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	191
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	195
Regolarità edilizia.....	199
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	199
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	199
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	200
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	201
Vincoli od oneri condominiali.....	201
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T.....	201
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T.....	202
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 ..	202
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 ..	202
Stima / Formazione lotti.....	203
Lotto 1	203
Lotto 2	206
Lotto 3	209
Lotto 4	212
Riepilogo bando d'asta.....	216
Lotto 1	216
Lotto 2	231
Lotto 3	245
Lotto 4	257
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 657/2019 del R.G.E.....	270
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 155.390,00	270
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 153.935,00	272
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 165.167,50	275





INCARICO

All'udienza del 09/03/2020, il sottoscritto Geom. Capelletti Diego, con studio in Via Trieste, 69/2 - 16043 - Chiavari (GE), email info@studiotecnico2l.it, PEC diego.capelletti@geopec.it, Tel. 3384496762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T



- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 44.421547, 9.385951)



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a sud ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio esterno sottoscala e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 40 mq oltre a 55 mq a destinazione giardino.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km circa

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord/ovest e sud/est. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 32 mq oltre a 29 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km



La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord, nord/est e nord ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino, con superficie totale lorda pari a 37 mq oltre a 62 mq a destinazione giardino.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km circa

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a sud. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, 3 balconi e piccola corte annessa con scala di accesso dall'esterno e sottotetto non abitabile, con superficie totale



lorda pari a 53 mq, oltre a 3 mq a destinazione corte annessa e 52 mq per il sottotetto non abitabile.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 5 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord, nord/ovest e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala comune con l'appartamento interno B4, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi e 54 mq per il sottotetto non abitabile.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'appartamento interno A1 confina a nord/est con appartamento interno A2, a sud/est con le parti comuni del lotto, a sud/ovest con le parti comuni del lotto e a nord/ovest con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento A1 fa parte del lotto n. 1 che confina a nord/ovest con l'area comune, a nord/est con il lotto 2 fabbricato censito con la lettera B, a sud/est con l'area comune e a sud/ovest con i due posti auto sub. 37 e 38.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

L'appartamento interno A2 confina a nord/est con appartamento interno A3, a sud/est con le parti comuni del lotto, a sud/ovest con appartamento interno A1 e a nord/ovest con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento A2 fa parte del lotto n. 1 che confina a nord/ovest con l'area comune, a nord/est con il lotto 2 fabbricato censito con la lettera B, a sud/est con l'area comune e a sud/ovest con i due posti auto sub. 37 e 38.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

L'appartamento interno A3 confina a nord/est con la corte dell'appartamento interno B1, a sud/est con le parti comuni del lotto, a sud/ovest con l'appartamento interno A2 e a nord/ovest con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento A3 fa parte del lotto n. 1 che confina a nord/ovest con l'area comune, a nord/est con il lotto 2 fabbricato censito con la lettera B, a sud/est con l'area comune e a sud/ovest con i due posti auto sub. 37 e 38.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'appartamento interno A4 confina a nord/est con appartamento interno A5, a sud/est con distacco sui giardini degli appartamenti interni A1 e A2, a sud/ovest con le parti comuni del lotto e a nord/ovest con distacco sul giardino dell'appartamento interno A1. Inoltre l'appartamento A4 fa parte del lotto n. 1 che confina a nord/ovest con l'area comune, a nord/est con il lotto 2 fabbricato censito con la lettera B, a sud/est con l'area comune e a sud/ovest con i due posti auto sub. 37 e 38.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'appartamento interno A5 confina a nord/est con le parti comuni del lotto, a sud/est con distacco sul giardino dell'appartamento interno A3, a sud/ovest con l'appartamento interno A4 e a nord/ovest con distacco sui giardini degli appartamenti interni A2 e A3. Inoltre l'appartamento A5 fa parte del lotto n. 1 che confina a nord/ovest con l'area comune, a nord/est con il lotto 2 fabbricato censito con la lettera B, a sud/est con l'area comune e a sud/ovest con i due posti auto sub. 37 e 38.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,70 m	Terra
Cortile	55,00 mq	55,00 mq	0.18	9,90 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				49,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,90 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	29,00 mq	29,00 mq	0.18	5,22 mq	0,00 m	Terra
Loggia	5,00 mq	5,00 mq	0.4	2,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				39,22 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	39,22 mq	



I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	62,00 mq	62,00 mq	0.18	11,16 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,16 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0.25	2,25 mq	0,00 m	1
Giardino	3,00 mq	3,00 mq	0.18	0,54 mq	0,00 m	T
Soffitta	52,00 mq	57,00 mq	0.2	11,40 mq	1,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				67,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,19 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



				e		
Abitazione	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0.25	2,25 mq	0,00 m	1
Soffitta	46,00 mq	54,00 mq	0.2	10,80 mq	1,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				66,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,05 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81

		Piano T
--	--	---------

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Piano T-1-2
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano T-1-2

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 12



		Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano 1-2
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano 1-2

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	1		A3	1	3		103,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	2		A3	1	3		103,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	3		A3	1	3		103,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	11		A3	1	4,5		155,71 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	12		A3	1	4,5		155,71 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2



Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Non risultano contratti di locazione in essere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche.

PARTI COMUNI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di **** Omissis ****, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trascrizione					
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28	
		Registrazione				
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCILOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Data: 27/11/2012

N° repertorio: 38598

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **VERBALDI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **VERBALDI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALDI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012



Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 27/11/2012

N° repertorio: 38598

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a DESIO il 04/03/2013

Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **VERBALDI DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019

Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il

riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del



tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20.

Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e

materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni



effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

• Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

• Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

• Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

• La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

• Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

• E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

• Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

• Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno



dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un

rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.

2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.

3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.



Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200 metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riquilificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riquilificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riquilificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
 - Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
 - Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
 - Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
 - Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatina dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;



• Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

• In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

• I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

• Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.

• Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.

• Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

• Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;

• Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

• Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a



tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

• Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

• Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrato o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

• Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

• La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

• Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

• E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

• Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

• Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

• Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

• dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

• presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un

rettangolo, un quadrato;

• evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

• essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.



Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore



superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.

• Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.

• Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

• Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

• Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

• Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

• Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

• Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

• Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile



l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

- La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

- E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un

rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.



2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.

3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà

occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
 - Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
 - Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
 - Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
 - Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatra dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
 - Superficie bucatra mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.
- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatre purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatre esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatre a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e



materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a “semitono” e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l’uso dell’acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l’originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
- Le facciate appartenenti all’ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l’introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell’intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l’uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;
- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:
- Realizzazione e/o l’adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l’originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;
- Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E’ preferibile l’accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
- La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell’ambito;
- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all’esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;
- E’ ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l’elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un

rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.

2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.

3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche



dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il

riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del

tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20.

Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e

materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni



effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

• Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

• Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

• Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

• La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

• Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

• E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

• Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

• Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno



dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.



Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200 metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

si rileva che rispetto al progetto depositato non è stato realizzato l'antibagno, si ha pertanto il servizio igienico direttamente comunicante con la camera da letto e il soggiorno con angolo cottura, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare occorrerà quindi realizzare il locale antibagno, inoltre sono presenti alcune difformità rispetto alle misure nette interne, per la regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato



agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di un appartamento in più, rispetto a quelli poi effettivamente realizzati nella palazzina A, l'appartamento interno A2, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

si rileva che rispetto al progetto depositato non è stato realizzato l'antibagno, si ha pertanto il servizio igienico direttamente comunicante con la camera da letto e il soggiorno con angolo cottura, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare occorrerà quindi realizzare il locale antibagno, inoltre sono presenti alcune difformità rispetto alle misure nette interne, per la regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005



Si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di un appartamento in più, rispetto a quelli poi effettivamente realizzati nella palazzina A, l'appartamento interno A4, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di un appartamento in più, rispetto a quelli poi effettivamente realizzati nella palazzina A, l'appartamento interno A5, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a



progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta vincoli od oneri condominiali in pendenti sull'unità immobiliare

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta vincoli od oneri condominiali in pendenti sull'unità immobiliare

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta vincoli od oneri condominiali in pendenti sull'unità immobiliare

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta vincoli od oneri condominiali in pendenti sull'unità immobiliare

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a sud/est e sud/ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino annesso con superficie totale lorda pari a 37 mq oltre a 44 mq a destinazione giardino.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a sud/est e nord/ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 32 mq oltre a 23 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante

rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a nord, nord/est e nord ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino, con superficie totale lorda pari a 40 mq oltre a 66 mq a destinazione giardino.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km circa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, 3 balconi con scala di accesso dall'esterno e sottotetto non abitabile, con superficie totale lorda pari a 53 mq, oltre

a 46 mq per il sottotetto non abitabile.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 5 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, corte annessa al piano terra e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi, 51 mq per il sottotetto non abitabile e 3 per la corte annessa al piano terra.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

L'appartamento interno B1 confina a nord/est con appartamento interno B2, a sud/est le parti comuni del lotto, a sud/ovest con le parti comuni del lotto e a nord/ovest con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento B1 fa parte del lotto n. 2 che confina a nord/ovest con l'area comune, a nord/est con l'area comune, a sud/est con l'area comune e a sud/ovest con il lotto 1 fabbricato censito con la lettera A.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

L'appartamento interno B2 confina a nord/est con appartamento interno B3, a sud/est con le parti comuni del lotto, a sud/ovest con appartamento interno B1 e a nord/ovest con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento B2 fa parte del lotto n. 2 che confina a nord/ovest con l'area comune, a nord/est con l'area comune, a sud/est con l'area comune e a sud/ovest con il lotto 1 fabbricato censito con la lettera A.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

L'appartamento interno B3 confina a nord/est con la corte dell'appartamento interno con le parti comuni del lotto, a sud/est con le parti comuni del lotto, a sud/ovest con l'appartamento interno B2 e a nord/ovest con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento B3 fa parte del lotto n. 2 che confina a nord/ovest con l'area comune, a nord/est con l'area comune, a sud/est con l'area comune e a sud/ovest con il lotto 1 fabbricato censito con la lettera A.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'appartamento interno B4 confina a nord/est con appartamento interno B5, a sud/est con distacco sui giardini degli appartamenti interni B1 e B2, a sud/ovest con distacco su giardino dell'appartamento interno B1 e a nord/ovest con distacco sui giardini degli appartamenti interni B1 e B2. Inoltre l'appartamento B4 fa parte del

lotto n. 2 che confina a nord/ovest con l'area comune, a nord/est con l'area comune, a sud/est con l'area comune e a sud/ovest con il lotto 1 fabbricato censito con la lettera A.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'appartamento interno B5 confina a nord/est con le parti comuni del lotto, a sud/est con distacco sul giardino dell'appartamento interno B3 e B2, a sud/ovest con l'appartamento interno B4 e a nord/ovest con distacco sul giardino dell'appartamento interno B3. Inoltre l'appartamento B5 fa parte del lotto n. 2 che confina a nord/ovest con l'area comune, a nord/est con l'area comune, a sud/est con l'area comune e a sud/ovest con il lotto 1 fabbricato censito con la lettera A.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	44,00 mq	44,00 mq	0.18	7,92 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,92 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	23,00 mq	23,00 mq	0.18	4,14 mq	0,00 m	Terra
Loggia	5,00 mq	5,00 mq	0.4	2,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				38,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,14 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	66,00 mq	66,00 mq	0.18	11,88 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				51,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,88 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0.25	2,25 mq	0,00 m	1
Soffitta	46,00 mq	54,00 mq	0.2	10,80 mq	1,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				66,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,05 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0.25	2,25 mq	0,00 m	1
Soffitta	51,00 mq	59,00 mq	0.2	11,80 mq	1,20 m	2
Cortile	3,00 mq	3,00 mq	0.18	0,54 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	67,59 mq	
--	-----------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 6



		Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 103,81 Piano T

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 13 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano 1-2
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 13 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano 1-2

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano T-1-2
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano T-1-2

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	4		A3	1	3		103,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	5		A3	1	3		103,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	6		A3	1	3		103,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	13		A3	1	4,5		155,71 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	80	856	14		A3	1	4,5		155,71 €	T-1-2	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.



PATTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Non risultano contratti di locazione in essere



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Non risultano contratti di locazione in essere



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano fenomeni di umidità di risalita con pittura in fase di distacco nella parte bassa del perimetro.



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano fenomeni di umidità di risalita con pittura in fase di distacco nella parte bassa del perimetro, i vetri dei serramenti sono danneggiati.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche, sono inoltre presenti fenomeni di umidità di risalita, muffe e pittura in fase di distacco.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a



progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di **** Omissis ****, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di **** Omissis ****, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di **** Omissis ****, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

L'immobile risulta libero



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

L'immobile risulta libero



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **VERBALDI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013



Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **VERBALDI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riquilificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di

coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e

materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non



appartenenti alla tradizione locale;

- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

- Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

- Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

- La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

- E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere



completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:



Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200 metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riquilificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riquilificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riquilificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di

coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura



dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

- Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrato o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

- Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

- La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

- E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un



rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geostatiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di



adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200 metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

- massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

- superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

- meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

- l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.



- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucaure purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucaure esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucaure a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;
- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:
- Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrato o



poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

- Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

- La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

- E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un

rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.



In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di

coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatina dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatina mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatine purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatine esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatine a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.



- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;
- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:
 - Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;
 - Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
 - La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito;
 - Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;
 - E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con

lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un

rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.

2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.

3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo diritorno 500ennale e quelle



storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200 metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente



presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20.

Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e

materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati



incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

- Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrato o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

- Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

- La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

- E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o



tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.

2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.

3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 50ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso



opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200 metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

si rileva che rispetto al progetto depositato non è stato realizzato l'antibagno, si ha pertanto il servizio igienico direttamente comunicante con la camera da letto e il soggiorno con angolo cottura, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare occorrerà quindi realizzare il locale antibagno, inoltre sono presenti alcune difformità rispetto alle misure nette interne, per la regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto



originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di un appartamento in più, rispetto a quelli poi effettivamente realizzati nella palazzina B, l'appartamento interno B2, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione,



anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di un appartamento in più, rispetto a quelli poi effettivamente realizzati nella palazzina B, l'appartamento interno B3, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di un appartamento in più, rispetto a quelli poi effettivamente realizzati nella palazzina B, l'appartamento interno B4, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005



Si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di un appartamento in più, rispetto a quelli poi effettivamente realizzati nella palazzina B, l'appartamento interno B5, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato



agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a nord e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio esterno sottoscala e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 74 mq a destinazione giardino.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km circa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a sud/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 54 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante

rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune con l'interno D4, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi, 45 mq per il sottotetto non abitabile.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno,

balconi, giardino e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune, con superficie totale lorda pari a 55 mq oltre a 10 mq a per i balconi, 45 mq per il sottotetto non abitabile e 25 mq per il giardino L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

L'appartamento interno C1 confina a nord/est con giardino dell'appartamento interno C4, a sud/est con le parti comuni del lotto, a sud/ovest con appartamento interno C2 e a nord/ovest con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento C1 fa parte del lotto n. 3 che confina a nord con l'area comune, a est con l'area comune, a sud con l'area comune e a ovest con il lotto 4 fabbricato censito con la lettera D.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

L'appartamento interno C2 confina a nord/est con appartamento interno C1, a sud/est con le parti comuni del lotto, a sud/ovest con le parti comuni del lotto e a nord/ovest con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento C2 fa parte del lotto n. 3 che confina a nord con l'area comune, a est con l'area comune, a sud con l'area comune e a ovest con il lotto 4 fabbricato censito con la lettera D.



BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'appartamento interno C3 confina a nord/est appartamento interno C4, a sud/est con distacco sul giardino dell'appartamento interno C2, a sud/ovest con le parti comuni del lotto e a nord/ovest con distacco sul giardino dell'appartamento interno C1 e C2. Inoltre l'appartamento C3 fa parte del lotto n. 3 che confina a nord con l'area comune, a est con l'area comune, a sud con l'area comune e a ovest con il lotto 4 fabbricato censito con la lettera D.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

L'appartamento interno C4 confina a nord/est con le parti comuni del lotto, a sud/est con distacco sul giardino dell'appartamento interno C1, a sud/ovest con appartamento C3 e a nord/ovest con distacco sul giardino dell'appartamento interno C1. Inoltre l'appartamento C4 fa parte del lotto n. 3 che confina a nord con l'area comune, a est con l'area comune, a sud con l'area comune e a ovest con il lotto 4 fabbricato censito con la lettera D.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	T
Giardino	74,00 mq	74,00 mq	0.18	13,32 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,32 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	T
Giardino	54,00 mq	54,00 mq	0.18	9,72 mq	0,00 m	T
Loggia	5,00 mq	5,00 mq	0.4	2,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,72 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	64,72 mq	



I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0.25	2,25 mq	0,00 m	1
Soffitta	45,00 mq	53,00 mq	0.2	10,60 mq	1,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				65,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,85 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0.25	2,50 mq	0,00 m	1
Soffitta	52,00 mq	60,00 mq	0.2	12,00 mq	1,20 m	2
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0.18	4,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 17 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano 1-2
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 17 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5

		Rendita € 155,71 Piano 1-2
--	--	-------------------------------

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024



BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 18 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano T-1-2
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 18 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano T-1-2

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

DATI CATASTALI



BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	8		A3	1	4		138,41 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorrerà presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni



BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	7		A3	1	4		138,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	17		A3	1	4,5		155,71 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione delle stesse andrà presentata variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	18		A3	1	4,5		155,71 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione delle stesse andrà presentata variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

PATTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche, nella parte bassa perimetrale sono presenti fenomeni di umidità di risalita.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2



L'immobile risulta libero



BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

		Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

10/10/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021		**** Omissis ****			
		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 27/11/2012

N° repertorio: 38598

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019

Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riquilificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riquilificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riquilificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il

riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di

coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non



meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20.

Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e

materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:



• Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrato o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

• Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

• La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito;

• Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

• E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

• Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

• Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

• Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

• dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

• presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un

rettangolo, un quadrato;

• evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

• essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)



La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.



BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il

riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi

e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

• Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e

materiale.

• Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

• Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

• Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

• Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

• Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

• Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

• Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

• La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle



caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

- E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un

rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.

2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.



3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono



descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e

materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata



con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

- Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrato o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

- Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

- La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

- E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà



avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la



stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200 metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riquilificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riquilificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riquilificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il

riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di

coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20.

Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irreuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;



Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

• Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

• Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

• Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

• La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

• Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

• E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

• Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

• Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

• Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:



- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200 metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione 6 appartamenti, rispetto a quelli poi effettivamente realizzati nella palazzina C, l'appartamento interno C1, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a

progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di 6 appartamenti, contro i 4 effettivamente realizzati nella palazzina C, l'appartamento interno C2, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di 6 appartamenti, contro i 4 effettivamente realizzati nella palazzina C, l'appartamento interno C3, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di 6 appartamenti, contro i 4 effettivamente realizzati nella palazzina C, l'appartamento interno C4, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 3, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a nord e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 64 mq a destinazione giardino.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km circa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a sud. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, portico e giardino, con superficie totale lorda pari a 56 mq oltre a 75 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km



La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, giardino e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna, con superficie totale lorda pari a 54 mq oltre a 5 mq a per i balconi, 48 mq per il sottotetto non abitabile e 38 mq a destinazione giardino.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune all'appartamento interno C3, con



superficie totale lorda pari a 54 mq oltre a 12 mq a per i balconi, 49 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino.

Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.

Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate.

Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi.

Collegamenti:

- Autobus 300 ml circa
- Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa
- Porto turistico 16 km circa
- Aeroporto di Genova 62 km
- Casello autostradale più vicino 14 km

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

L'appartamento interno D1 confina a nord/est con le parti comuni del lotto, a sud/est con le parti comuni del lotto, a sud/ovest con appartamento interno D2 e a nord/ovest con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento D1 fa parte del lotto n. 4 che confina a nord con l'area comune, a est con il lotto 3 fabbricato censito con la lettera C, a sud con l'area comune e a ovest con l'area comune.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

L'appartamento interno D2 confina a nord/est con appartamento interno D1, a sud/est con le parti comuni del lotto, a sud/ovest con le parti comuni del lotto e a nord/ovest con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento D2 fa parte del lotto n. 4 che confina a nord con l'area comune, a est con il lotto 3 fabbricato censito con la lettera C, a sud con l'area comune e a ovest con l'area comune.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'appartamento interno D3 confina a nord/est appartamento interno D4, a sud/est con distacco sul giardino dell'appartamento interno D2, a sud/ovest con distacco sul giardino dell'appartamento interno D2 e con le parti comuni del lotto e a nord/ovest con distacco sul giardino dell'appartamento interno D2 e con le parti comuni del lotto. Inoltre l'appartamento D3 fa parte del lotto n. 4 che confina a nord con l'area comune, a est con il lotto 3 fabbricato censito con la lettera C, a sud con l'area comune e a ovest con l'area comune.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'appartamento interno D4 confina a nord/est con le parti comuni del lotto, a sud/est con distacco sul giardino dell'appartamento interno D1, a sud/ovest con appartamento D3 e a nord/ovest con distacco sul giardino dell'appartamento interno D1. Inoltre l'appartamento D4 fa parte del lotto n. 4 che confina a nord con l'area comune, a est con il lotto 3 fabbricato censito con la lettera C, a sud con l'area comune e a ovest con l'area comune.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	T
Giardino	64,00 mq	64,00 mq	0,18	11,52 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,52 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,70 m	T
Giardino	75,00 mq	75,00 mq	0,18	13,50 mq	0,00 m	T
Loggia	5,00 mq	5,00 mq	0,4	2,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,50 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	71,50 mq	



I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0.25	1,25 mq	0,00 m	1
Giardino	38,00 mq	38,00 mq	0.18	6,84 mq	0,00 m	T
Soffitta	48,00 mq	56,00 mq	0.2	11,20 mq	1,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				73,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,29 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0.25	3,00 mq	0,00 m	1
Soffitta	49,00 mq	56,00 mq	0.2	11,20 mq	1,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				68,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 10 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 10 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano T-1-2
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5

		Rendita € 155,71 Piano T-1-2
--	--	---------------------------------

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024



BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano 1-2
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 856, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71 Piano 1-2

L'unità immobiliare risulta costituita in data 08/06/2007 in forza di pratica di accatastamento prot. n. GE0225024

DATI CATASTALI



BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	10		A3	1	4		138,41 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.



BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	9		A3	1	4		138,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	15		A3	1	4,5		155,71 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	856	16		A3	1	4,5		155,71 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione occorre presentare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni

PATTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rileva la presenza di umidità di risalita nella parte perimetrale ed effrazioni vandaliche.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche, nella parte bassa perimetrale sono presenti fenomeni di umidità di risalita.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura ed effrazioni vandaliche.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, in considerazione della fitta vegetazione presente, le parti comuni risultano in stato di abbandono e solo parzialmente ultimate rispetto a quanto previsto a progetto, in particolare risultano da terminare/realizzare ex novo tutte le aree a destinazione parcheggio e la strada di accesso al lotto che peraltro è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto previsto a progetto. Si rileva in ultimo che non è stata realizzata la casa E prevista a progetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005, la struttura portante è in cemento armato. Gli impianti, anche se parzialmente da terminare, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (a partire dal 2005) e non sono mai stati allacciati alla rete di fornitura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2



L'immobile risulta libero



BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

		Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2000 al 10/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		FORNI ANTONIO	22/05/2000	51818	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	12/06/2000	4526	3336
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 10/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCIOLO SANTA	10/12/2003	40461	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	02/01/2004	34	28
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2012 al 06/07/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	10/10/2012	1045	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	04/12/2012	8968	7224
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Tutti gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 27/11/2012
Reg. gen. 9402 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/11/2012
N° repertorio: 38598
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a DESIO il 04/03/2013
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 29/10/2019
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 9521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di

altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella

misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente

per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore

superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E'



ammesso

l'ampliamento delle bucaure esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucaure a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

- Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

- Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile



contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

- La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

- E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e



idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.

2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.

3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 50ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva

riqualificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.

- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.

- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq

1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;

- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;

- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;

- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza

massima non superiore a ml 1,60;

- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non

meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è

l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei

prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso

l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove

dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi

alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno

essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire

valore. Sono vietati quelli d'angolo.

- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale,

solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario



disegno e
materiale.

- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a “semitono” e collegate alla facciata

con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l’uso dell’acciaio inox o altri materiali non

appartenenti alla tradizione locale;

- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l’originaria forma e dimensione; se giudicati

incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguiscia sagomata con motivi decorativi semplici;

- Le facciate appartenenti all’ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.

Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l’introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell’intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l’uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

- Realizzazione e/o l’adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l’originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

- Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E’ preferibile l’accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

- La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell’ambito;

- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all’esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

- E’ ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l’elemento di arredo non copra una superficie



superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.

2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.

3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli



interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riquilificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riquilificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riquilificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il

riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente

presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.



- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
 - Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
 - Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
 - Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
 - Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
 - Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.
- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale.



Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente

ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto;

Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza

l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura

dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la

superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno;

I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

- Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

- Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

- Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

- La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

- Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

- E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

- Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:



- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
 - Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;
- Inoltre, i pannelli dovranno:
- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
 - presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
 - evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
 - essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.

Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia



alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200 metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale.

L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
 - Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
 - Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
 - Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
 - Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;

• Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

• In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

• I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

• Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.

• Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.

• Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;

• Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;

• Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

• Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a



tampone o a spugna;

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore;

• Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:

• Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle

nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrato o

poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

• Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile

contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di

tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

• La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche

architettoniche dell'ambito;

• Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici

dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili;

• E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi

tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della

superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25;

• Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà

avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di

recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non

potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

• Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

• Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre, i pannelli dovranno:

• dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

• presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un

rettangolo, un quadrato;

• evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;

• essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la

sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.



Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede:

art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi

Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento.

La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza:

Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante.

Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità.

Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle.

L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti:

Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore



superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione 5 appartamenti, rispetto a quelli poi effettivamente realizzati nella palazzina D, l'appartamento interno D1, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005



si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di 5 appartamenti, contro i 4 effettivamente realizzati nella palazzina D, l'appartamento interno D2, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di 5 appartamenti, contro i 4 effettivamente realizzati nella palazzina D, l'appartamento interno D3, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non



risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato in data 09/06/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

si rileva che sul progetto depositato era prevista la realizzazione di 5 appartamenti, contro i 4 effettivamente realizzati nella palazzina D, l'appartamento interno D4, a livello di distribuzione degli spazi interni, risulta difforme rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici depositati unitamente alla richiesta di permesso di costruire. Per la sua regolarizzazione occorrerà presentare una variante al progetto originario o una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, previa verifica del rispetto della normativa/regolamento edilizio vigente.

Si rileva inoltre che attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di agibilità. Il rilascio della stessa è vincolato agli adempimenti di cui all'ordinanza n. 5 del 14/03/2013 del Comune di Borzonasca relativi alle opere di sistemazione idrogeologica del versante su cui insiste il lotto.

All'epoca di presentazione e rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione di quanto previsto a progetto, il soggetto attuatore dell'operazione, con convenzione edilizia del 06/05/2005, si era impegnato a realizzare parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i. e a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi della suddetta convenzione. Ad oggi, per quanto riscontrabile durante il sopralluogo, non risultano realizzati i parcheggi. Alcuni di questi erano previsti sulla rampa di accesso e, a parere dello scrivente, oggi non risultano più realizzabili dove progettati, se non con importanti opere di demolizione e ricostruzione, anche di opere in cemento armato. Si rileva che i suddetti posti auto risultano comunque accatastati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - VIA ROMA, EDIFICIO D, INTERNO 4, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a sud ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio esterno sottoscala e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 40 mq oltre a 55 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.425,00

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord/ovest e sud/est. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 32 mq oltre a 29 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni



esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 29.415,00

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord, nord/est e nord ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino, con superficie totale lorda pari a 37 mq oltre a 62 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.120,00
Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a sud. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, 3 balconi e piccola corte annessa con scala di accesso dall'esterno e sottotetto non abitabile, con superficie totale lorda pari a 53 mq, oltre a 3 mq a destinazione corte annessa e 52 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 50.392,50

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 5 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord, nord/ovest e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala comune con l'appartamento interno B4, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi e 54 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 80, Part. 856, Sub. 12, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.537,50

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T	49,90 mq	750,00 €/mq	€ 37.425,00	100,00%	€ 37.425,00
Bene N° 2 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T	39,22 mq	750,00 €/mq	€ 29.415,00	100,00%	€ 29.415,00
Bene N° 3 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T	48,16 mq	750,00 €/mq	€ 36.120,00	100,00%	€ 36.120,00
Bene N° 4 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A,	67,19 mq	750,00 €/mq	€ 50.392,50	100,00%	€ 50.392,50

interno 4, piano 1-2					
Bene N° 5 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2	66,05 mq	750,00 €/mq	€ 49.537,50	100,00%	€ 49.537,50
Valore di stima:					€ 202.890,00

Valore di stima: € 202.890,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	35000,00	€

Valore finale di stima: € 155.390,00

LOTTO 2

- Bene N° 6 -** Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1
 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a sud/est e sud/ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino annesso con superficie totale lorda pari a 37 mq oltre a 44 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 4, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.690,00
 Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.
- Bene N° 7 -** Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2
 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a sud/est e nord/ovest. Composto da



soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 32 mq oltre a 23 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 28.605,00

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a nord, nord/est e nord ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino, con superficie totale lorda pari a 40 mq oltre a 66 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 6, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 38.910,00

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2

Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, 3 balconi con scala di accesso dall'esterno e sottotetto non abitabile, con superficie totale lorda pari a 53 mq, oltre a 46 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato.



Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 13, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.537,50

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2
 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 5 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, corte annessa al piano terra e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi, 51 mq per il sottotetto non abitabile e 3 per la corte annessa al piano terra. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 14, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 50.692,50
 Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1	44,92 mq	750,00 €/mq	€ 33.690,00	100,00%	€ 33.690,00
Bene N° 7 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2	38,14 mq	750,00 €/mq	€ 28.605,00	100,00%	€ 28.605,00
Bene N° 8 - Appartamento	51,88 mq	750,00 €/mq	€ 38.910,00	100,00%	€ 38.910,00

Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3					
Bene N° 9 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2	66,05 mq	750,00 €/mq	€ 49.537,50	100,00%	€ 49.537,50
Bene N° 10 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2	67,59 mq	750,00 €/mq	€ 50.692,50	100,00%	€ 50.692,50
Valore di stima:					€ 201.435,00

Valore di stima: € 201.435,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	35000,00	€

Valore finale di stima: € 153.935,00

LOTTO 3

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T
 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a nord e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio esterno sottoscala e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 74 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.740,00

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di

adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a sud/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 54 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.540,00
Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune con l'interno D4, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi, 45 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.387,50
Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente



parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, giardino e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune, con superficie totale lorda pari a 55 mq oltre a 10 mq a per i balconi, 45 mq per il sottotetto non abitabile e 25 mq per il giardino L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 18, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 55.500,00

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T	66,32 mq	750,00 €/mq	€ 49.740,00	100,00%	€ 49.740,00
Bene N° 12 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T	64,72 mq	750,00 €/mq	€ 48.540,00	100,00%	€ 48.540,00
Bene N° 13 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2	65,85 mq	750,00 €/mq	€ 49.387,50	100,00%	€ 49.387,50
Bene N° 14 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2	74,00 mq	750,00 €/mq	€ 55.500,00	100,00%	€ 55.500,00
				Valore di stima:	€ 203.167,50

Valore di stima: € 203.167,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	28000,00	€

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 165.167,50

LOTTO 4

- Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T
 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a nord e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 64 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 10, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 48.390,00
 Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.
- Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T
 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a sud. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, portico e giardino, con superficie totale lorda pari a 56 mq oltre a 75 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 9, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 53.625,00
 Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili



similari in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, giardino e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna, con superficie totale lorda pari a 54 mq oltre a 5 mq a per i balconi, 48 mq per il sottotetto non abitabile e 38 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 54.967,50

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune all'appartamento interno C3, con superficie totale lorda pari a 54 mq oltre a 12 mq a per i balconi, 49 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 51.150,00

Per la determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e confrontate con immobili simili in vendita nella stessa zona. Sono state inoltre considerate la situazione urbanistica non completamente conforme e l'assenza del certificato di agibilità e la necessità di adeguamento/completamento alle parti comuni esterne ed alle parti impiantistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T	64,52 mq	750,00 €/mq	€ 48.390,00	100,00%	€ 48.390,00
Bene N° 16 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T	71,50 mq	750,00 €/mq	€ 53.625,00	100,00%	€ 53.625,00
Bene N° 17 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2	73,29 mq	750,00 €/mq	€ 54.967,50	100,00%	€ 54.967,50
Bene N° 18 - Appartamento Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2	68,20 mq	750,00 €/mq	€ 51.150,00	100,00%	€ 51.150,00
				Valore di stima:	€ 208.132,50

Valore di stima: € 208.132,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	28000,00	€

Valore finale di stima: € 170.132,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiavari, li 28/08/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 08/07/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALLEGATO 1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 08/07/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 2 VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 08/07/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 3 PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 08/07/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 4 ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 08/07/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 6 PERMESSO DI COSTRUIRE
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 7 ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 8 FORMALITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 9 ORDINANZA MESSA IN SICUREZZA VERSANTE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 10 ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 12/07/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a sud ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio esterno sottoscala e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 40 mq oltre a 55 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE: • Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda. • E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza. • Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche: • Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini; • Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata; • Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo; • Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucaura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60; • Superficie bucaura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde. • In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti. • I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; • Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucaure purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucaure esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucaure a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino



l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo. • Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale. • Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato; • Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale; • Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;



Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a



valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord/ovest e sud/est. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 32 mq oltre a 29 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE: • Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda. • E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza. • Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche: • Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini; • Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata; • Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo; • Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60; • Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde. • In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti. • I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; • Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml



1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo. • Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale. • Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato; • Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale; • Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice,



regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo diritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla



possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord, nord/est e nord ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino, con superficie totale lorda pari a 37 mq oltre a 62 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE: • Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda. • E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza. • Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche: • Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini; • Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata; • Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo; • Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60; • Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde. • In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti. • I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; • Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in



cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo. • Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale. • Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato; • Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale; • Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; •



evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo diritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a sud. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, 3 balconi e piccola corte annessa con scala di accesso dall'esterno e sottotetto non abitabile, con superficie totale lorda pari a 53 mq, oltre a 3 mq a destinazione corte annessa e 52 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE: • Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda. • E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza. • Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche: • Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini; • Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata; • Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo; • Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60; • Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde. • In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti. • I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; • Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo. • Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di



valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale. • Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato; • Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale; • Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente



idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 50ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre superficiale.



- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 5 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord, nord/ovest e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala comune con l'appartamento interno B4, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi e 54 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 12, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE: • Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda. • E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza. • Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche: • Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini; • Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata; • Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo; • Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60; • Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde. • In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti. • I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; • Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo. • Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di



valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale. • Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato; • Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale; • Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irre recuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente



idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 50ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

Prezzo base d'asta: € 155.390,00



LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a sud/est e sud/ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino annesso con superficie totale lorda pari a 37 mq oltre a 44 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE: • Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda. • E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza. • Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche: • Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini; • Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata; • Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo; • Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60; • Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde. • In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti. • I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; • Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo. • Gli stipiti, i mezzanini e le piane



dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale. • Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco stollato; • Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale; • Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irre recuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con



orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.



- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a sud/est e nord/ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 32 mq oltre a 23 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE: • Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda. • E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza. • Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche: • Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini; • Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata; • Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo; • Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60; • Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde. • In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti. • I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; • Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo. • Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno



e materiale. • Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a “semitono” e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato; • Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l’uso dell’acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale; • Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l’originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all’ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l’introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell’intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l’uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l’adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l’originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E’ preferibile l’accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell’ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all’esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E’ ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l’elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell’impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l’apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell’inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell’ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all’apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell’edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all’esterno dell’edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all’esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell’architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall’accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l’impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici



limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale, estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3
Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 3 facente



parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a nord, nord/est e nord ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino, con superficie totale lorda pari a 40 mq oltre a 66 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 6, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatara dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
- Superficie bucatara mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.
- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatara purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatara esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatara a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se



sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale; • Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso



condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 50ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, 3 balconi con scala di accesso dall'esterno e sottotetto non abitabile, con superficie



totale lorda pari a 53 mq, oltre a 46 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 13, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
 - Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
 - Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
 - Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
 - Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
 - Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.
- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco stollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate



l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo



a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo diritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 5 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, corte annessa al piano terra e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi, 51 mq per il sottotetto non abitabile e 3 per la corte annessa al piano terra. L'appartamento è inserito all'interno di un



complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 14, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma



tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni



significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

Prezzo base d'asta: € 153.935,00

LOTTO 3

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a nord e nord/est. Composto da soggiorno,



cucina, camera, bagno, ripostiglio esterno sottoscala e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 74 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
 - Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
 - Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
 - Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
 - Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucaura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
 - Superficie bucaura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.
- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucaure purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucaure esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucaure a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco stollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti



alla tradizione locale; • Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti



problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a sud/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 54 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso



composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 7, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma



tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni



significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo diritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune con l'interno D4, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi, 45 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in



prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 17, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualificazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

• In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
- Le facciate appartenenti all'ambito potranno



essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irreversibili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere



all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo diritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, giardino e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune, con superficie totale lorda pari a 55 mq oltre a 10 mq a per i balconi, 45 mq per il sottotetto non abitabile e 25 mq per il giardino L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo



comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 18, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.
- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere



conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o



3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo diritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

Prezzo base d'asta: € 165.167,50



LOTTO 4

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a nord e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 64 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi



esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 10, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma



tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici; • Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni



significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo diritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a sud. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, portico e giardino, con superficie totale lorda pari a 56 mq oltre a 75 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo



comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
 - Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
 - Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
 - Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
 - Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
 - Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.
- In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere



conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrato o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o



3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo diritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, giardino e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna, con superficie totale lorda pari a 54 mq oltre a 5 mq a per i balconi, 48 mq per il sottotetto non abitabile e 38 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile



realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 15, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

• In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed



irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente liscio con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai con ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la



zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo diritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino. Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente. Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo. Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2 Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune all'appartamento interno C3, con superficie totale lorda pari a 54 mq oltre a 12 mq a per i balconi, 49 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di



abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 16, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Si rileva che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico ambientale. L'immobile ricade in zona RQ-TUE del Piano Urbanistico Comunale (Ambiti di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei) nella quale sono previste Azioni volte alla complessiva riqualficazione nell'obiettivo primario del recupero del degrado pregresso. L'obiettivo posto costituirà occasione anche attraverso interventi di sostituzione per il riordino degli ambiti. Tale riqualficazione dovrà avvenire anche attraverso opere riguardanti il riordino degli spazi pubblici e d'arredo. All'art. 17.3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano sono descritte le Regole per la qualità progettuale degli interventi in ambito RQ-TUE:

- Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda.
- E' ritenuta ammissibile, in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza.
- Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
- Superficie bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.

• In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

- I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
- Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucatore purché queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque siano inserite in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucatore esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucatore a nastro, o che le nuove dimensioni non alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti o, se disassati, inseriti in un quadro in cui l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo.
- Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
- Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitono" e collegate alla facciata con ganci in ottone, o in intonaco strollato;
- Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
- Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
- Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Gli intonaci antichi devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il



supporto; Le nuove porzioni di muratura e di intonaco devono essere realizzate con malta di calce (aerea o idraulica), senza l'introduzione di leganti cementizi, con inerti di granulometria varia, selezionati ed accuratamente lavati. La stesura dell'intonaco dovrà avvenire a più strati, seguendo le irregolarità della muratura senza procedere a regolarizzarne la superficie escludendo, pertanto, l'uso di punti e linee di lista. Lo strato finale dovrà essere sommariamente lisciato con la cazzuola o, meglio, con il frattazzo di legno; I colori devono essere a base di latte di calce pigmentata con terre naturali o ossidi inorganici o anche i colori ai silicati puri di potassio o di sodio, stesi a più mani con velatura finale a trasparenza, effettuata a pennello, a tampone o a spugna; La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da campioni di colore; • Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco: • Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sottotraccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata; • Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuto nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo; • La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; • Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui siano collocati all'esterno degli edifici dovranno essere posti, compatibilmente con le disposizioni legislative nelle porzioni di immobile meno visibili; • E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 25; • Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri pergolati o tettoie è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso: • Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; • Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre, i pannelli dovranno: • dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; • presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; • evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; • essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi. Pare inoltre importante rilevare che il fabbricato ricade in zona 3asd della carta della suscettività al dissesto, per tale area la normativa prevede: art. 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) La classe 3 ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio. In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti: 1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere



indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto. 2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili attraverso rilievi geomeccanici sugli affioramenti o prove in sito. 3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile. Per la sottoclasse 3i, nella quale confluiscono le zone sondabili con tempo di ritorno 500ennale e quelle storicamente inondate, si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino.

Interventi minimi Nel caso di interventi minimi occorrerà comunque accertare le condizioni di equilibrio dell'area in rapporto agli interventi previsti facendo ricorso a indagini geognostiche "leggere" anche pregresse (prove penetrometriche dinamiche) purchè eseguite nell'ambito di intervento. La relazione geologica dovrà contenere oltre a quanto previsto per la parte generale anche l'attestazione di intervento minimo e la dichiarazione che gli interventi previsti non compromettono e non aggravano la stabilità del versante. E' facoltà del geologo incaricato evitare il ricorso ad analisi di stabilità del versante, sotto la propria piena responsabilità, e motivandolo adeguatamente.

Interventi di media rilevanza: Nel caso di interventi di media rilevanza in sottoclasse 3asd o 3gt in ambito di versante, si dovrà procedere all'esecuzione di una campagna di rilevamento superficiale , estesa all'ambito geomorfologico omogeneo atta a determinare assenza di condizionamenti geologici che potrebbero compromettere la stabilità del complesso opera-versante. Nel sedime di intervento si dovrà procedere all'esecuzione di indagini geognostiche atte ad indagare il volume significativo dell'intervento, e a fornire i parametri geotecnici necessari sia alla progettazione strutturale sia alla realizzazione delle verifiche di stabilità. Nel caso di interventi che comportino scavi con fronte di altezza superiore a 3 metri e/o lunghezza superiore a 10 metri, ancorchè gradonati, dovranno essere in ogni caso realizzate verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento, sufficientemente estese sia a monte che a valle. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità del versante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico subsuperficiale anche temporaneo.

Interventi Rilevanti: Nel caso di interventi rilevanti, oltre a quanto previsto nel paragrafo precedente, nel caso di scavi di altezza superiore a 5 metri o estensione superiore a 20 metri, si dovrà in via preferenziale fare ricorso ad opere di preconsolidamento del fronte. Nel caso di riporti di estensione areale superiore a 200metri quadrati e spessore superiore a 5 metri dovrà essere predisposto adeguato piano di monitoraggio del versante a valle del riporto. La scelta della tipologia fondazionale dovrà essere basata in via preferenziale sulla possibilità di trasferire i carichi al substrato roccioso, evitando l'insorgere di carichi concentrati sulla coltre sciolta superficiale.

Prezzo base d'asta: € 170.132,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 657/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.390,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	49,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a sud ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio esterno sottoscala e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 40 mq oltre a 55 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	39,22 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord/ovest e sud/est. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 32 mq oltre a 29 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle		



	del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	48,16 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord, nord/est e nord ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino, con superficie totale lorda pari a 37 mq oltre a 62 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 4, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	67,19 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche.		



Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a sud. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, 3 balconi e piccola corte annessa con scala di accesso dall'esterno e sottotetto non abitabile, con superficie totale lorda pari a 53 mq, oltre a 3 mq a destinazione corte annessa e 52 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 5 - Appartamento

Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio A, interno 5, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	66,05 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 5 facente parte della casa identificata con la lettera A con esposizione a nord, nord/ovest e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala comune con l'appartamento interno B4, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi e 54 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.935,00

Bene N° 6 - Appartamento

Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 1
--------------------	---

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	44,92 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano fenomeni di umidità di risalita con pittura in fase di distacco nella parte bassa del perimetro.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a sud/est e sud/ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino annesso con superficie totale lorda pari a 37 mq oltre a 44 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	38,14 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano fenomeni di umidità di risalita con pittura in fase di distacco nella parte bassa del perimetro, i vetri dei serramenti sono danneggiati.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a sud/est e nord/ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 32 mq oltre a 23 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	51,88 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche, sono inoltre presenti fenomeni di umidità di risalita, muffe e pittura in fase di distacco.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a nord, nord/est e nord ovest. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e giardino, con superficie totale lorda pari a 40 mq oltre a 66 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 4, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 13, Categoria A3	Superficie	66,05 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, 3 balconi con scala di accesso dall'esterno e sottotetto non abitabile, con superficie totale lorda pari a 53 mq, oltre a 46 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa -		



	Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio B, interno 5, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	67,59 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 5 facente parte della casa identificata con la lettera B con esposizione a nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, corte annessa al piano terra e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi, 51 mq per il sottotetto non abitabile e 3 per la corte annessa al piano terra. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.167,50

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	66,32 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche.		



Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a nord e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio esterno sottoscala e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 74 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 12 - Appartamento

Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	64,72 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche, nella parte bassa perimetrale sono presenti fenomeni di umidità di risalita.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a sud/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, portico e giardino sui due affacci, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 54 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Appartamento

Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 3, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 17,	Superficie	65,85 mq

	Categoria A3		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune con l'interno D4, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 9 mq a per i balconi, 45 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 14 - Appartamento

Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio C, interno 4, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 18, Categoria A3	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera C con esposizione a est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, giardino e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune, con superficie totale lorda pari a 55 mq oltre a 10 mq a per i balconi, 45 mq per il sottotetto non abitabile e 25 mq per il giardino L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.132,50

Bene N° 15 - Appartamento

Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	64,52 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rileva la presenza di umidità di risalita nella parte perimetrale ed effrazioni vandaliche.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 1 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a nord e nord/est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e 2 giardini, con superficie totale lorda pari a 53 mq oltre a 64 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km circa</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 16 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	71,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua ed effrazioni vandaliche, nella parte bassa perimetrale sono presenti fenomeni di umidità di risalita.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano terra distinto dall'interno 2 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a sud. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, portico e giardino, con superficie totale lorda pari a 56 mq oltre a 75 mq a destinazione giardino e 5 mq di portico. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 3, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	73,29 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura ed effrazioni vandaliche.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 3 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a ovest. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi, giardino e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna, con superficie totale lorda pari a 54 mq oltre a 5 mq a per i balconi, 48 mq per il sottotetto non abitabile e 38 mq a destinazione giardino. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 18 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VIA ROMA, edificio D, interno 4, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 856, Sub. 16, Categoria A3	Superficie	68,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta disabitata e in stato di abbandono. A livello di finiture risulta completa mentre restano parzialmente da terminare le parti impiantistiche. All'interno si rilevano infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel Comune di Borzonasca posto al piano primo distinto dall'interno 4 facente parte della casa identificata con la lettera D con esposizione a est. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, balconi e sottotetto non abitabile, con accesso mediante scala esterna comune all'appartamento interno C3, con superficie totale lorda pari a 54 mq oltre a 12 mq a per i balconi, 49 mq per il sottotetto non abitabile. L'appartamento è inserito all'interno di un complesso composto da 4 fabbricati oltre a spazi esterni, edificato in forza di permesso di costruire n. 105 rilasciato il 09/06/2005, si trova in prossimità della fine del versante rivolto verso nord est, alle spalle del palazzo comunale e del centro storico cittadino. Il complesso risulta raggiungibile mediante strada carrabile realizzata in forza del permesso di costruire prima citato. Attualmente tutta la proprietà è in stato di abbandono e alcune porzioni, specie riguardo le sistemazioni esterne e la viabilità privata, non sono state terminate. Il centro di Borzonasca è raggiungibile in pochi minuti anche a piedi. Collegamenti: - Autobus 300 ml circa - Stazione ferroviaria di Chiavari 16 km circa - Porto turistico 16 km circa - Aeroporto di Genova 62 km - Casello autostradale più vicino 14 km		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

