

Studio Tecnico Geom. Fabio Ottoboni ☒ P.zza Gastaldi 14/8 –Recco (GE)

☎ 346-6964079 mail tecnogeo@libero.it

RELAZIONE ESTIMATIVA

premesse

che al sottoscritto Geom. Fabio Ottoboni, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2463 con Studio in Recco P.zza Gastaldi 14/8 , veniva affidato dal Dott. Luigi Figari nella sua qualità di liquidatore della ditta Gero-Edil Srl , giusto decreto del Tribunale di Genova, l'incarico di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in appresso compiutamente descritti

a seguito delle indagini generali svolte presso il competente ufficio territoriale catastale e dalla disamina dei documenti disponibili, lo scrivente ha espletato le necessarie procedure preliminari, quindi si è recato presso i cespiti oggetto di stima per analizzarne lo stato e la consistenza, nonché ha indagato presso gli operatori del mercato immobiliare della zona per raccogliere le opportune informazioni atte a fornire una valutazione di stima dei beni rispondenti al reale valore di mercato, al fine di rispondere compiutamente all'incarico conferitogli, come viene esposto nella presente relazione tecnica. Nell'ambito del sopralluogo è stata redatta documentazione fotografica e misurazione metrica.

Gli immobili oggetto della presente relazione , siti in Via Cesare Oscar Dattilo in frazione Sciarborasca in Comune di Cogoleto , consistono in n. 3 posti auto scoperti e n. 3 aree urbane a destinazione incolto.

POSTI AUTO

Accessibili da rampa carrabile comune con innesto su Via Cesare Dattilo sono dislocati a quota inferiore rispetto alla suddetta e confinano con fabbricato condominiale e posto auto identificato al fg. 13 mapp. 1488 sub 17

- Catastalmente censiti al N.C.E.U. al fg. 13 mapp. 1488 sub. 18-19-20 di categoria C/6 con rendita catastale rispettivamente di € 30,37- € 41,21 – € 45,55 e superficie catastale rispettivamente di mq 14,00 –mq 19,00 – mq 21,00 sono comodi al centro della frazione Sciarborasca, risultano di forma irregolare, con fondo in mattonelle di cemento e si presentano in buono stato di conservazione.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Le planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Genova sono conformi allo stato dei luoghi così come risultano regolari sotto il profilo urbanistico.

VALUTAZIONE COMMERCIALE

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, quali ubicazione, tipologia costruttiva, stato di manutenzione e conservazione, esposizione e dimensioni, il valore dello stesso viene determinato secondo l'aspetto economico del valore di mercato comparativamente ai valori OMI riferiti alla zona di appartenenza . Pur trattandosi di una zona territoriale di non particolare pregio , essendo i cespiti ubicati in centro al paese ,il mercato immobiliare si presenta attivo; comparando pertanto un numero adeguato di contrattazioni per immobili simili, si è determinato il valore commerciale degli stessi stabilito in:

Posto Auto sub 18 - mq 14.00 x €/mq 900,00 = € 12.600,00

Posto Auto sub 19 - mq 19.00 x €/mq 800,00 = € 15.200,00

Posto Auto sub 20 - mq 21.00 x €/mq 800,00 = € 16.800,00

AREE URBANE

Si tratta di tre appezzamenti di terreno a destinazione incolto di diverse dimensioni, situati a ridosso del muro perimetrale al piano terra del condominio civ. 34 e antistanti i box ubicati al piano interrato sottostante. Catastralmente censiti con categoria F/1 (aree urbane) al fg. 13 mapp. 1488 sub 2, 3 e 4, i terreni presentano le seguenti dimensioni: mq 450, mq 7 e mq 44. L'appezzamento di maggior dimensione è accessibile tramite una rampa carrabile comune ed è attualmente incolto, con vegetazione spontanea caratterizzata da erbe alte e arbusti. Non sono presenti strutture edificate. La qualità del suolo appare mediocre, con un andamento scosceso e una leggera presenza di detriti e rifiuti di origine vegetale, oltre a rifiuti abbandonati. L'appezzamento è delimitato da piantumazioni esistenti e da un fossato nella parte più a valle.

I due appezzamenti di minor dimensione sono confinanti tra loro e costituiscono una striscia di terreno pianeggiante incolto, delimitata su un lato da un cordolo di cemento e sull'altro dalle strutture di fondazione del fabbricato condominiale.

Urbanisticamente, questi appezzamenti ricadono nella zona ARR-7 del PUC, che è un ambito di riqualificazione a destinazione prevalente residenziale saturo.

VALUTAZIONE COMMERCIALE

La valutazione commerciale dei tre appezzamenti di terreno incolti e abbandonati tiene conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché della situazione di mercato attuale. È importante notare che il valore

di mercato di questi terreni è significativamente inferiore rispetto a terreni coltivabili o sviluppabili, considerando le differenze in consistenza, ubicazione, dimensione e natura.

Aree urbane sub 2-3-4 - mq 450,00 + mq 7,00 + mq 44,00 x 9,00 €/mq =
€ 4.590,00

COSTITUZIONE LOTTI

Lotto 1) - Posto Auto sub 18 - mq 14.00 x €/mq 900,00 =

€ 12.600,00

Aree urbane sub 2-3-4 - mq 450,00 + mq 7,00 + mq 44,00 x
9,00 €/mq =

€ 4.590,00

Totale.....€ 17.190,00

Lotto 2) - Posto Auto sub 19 - mq 19.00 x €/mq 800,00 =

Totale€ 15.200,00

Lotto 3)- Posto Auto sub 20 - mq 21.00 x €/mq 800,00 =

Totale.....€ 16.800,00

La presente relazione di stima è composta di n. 4 pagine dattiloscritte; è stata redatta ed ultimata in Recco il giorno 24.03.2025 dal sottoscritto Tecnico Incaricato, che con ciò ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli. Alla presente viene allegato, e ne costituisce parte integrante il fascicolo della documentazione tecnica raccolta o predisposta.

A disposizione per i chiarimenti del caso.

Recco 24.03.2025

Il Tecnico

(Geom. Fabio Ottoboni)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA GENERALE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

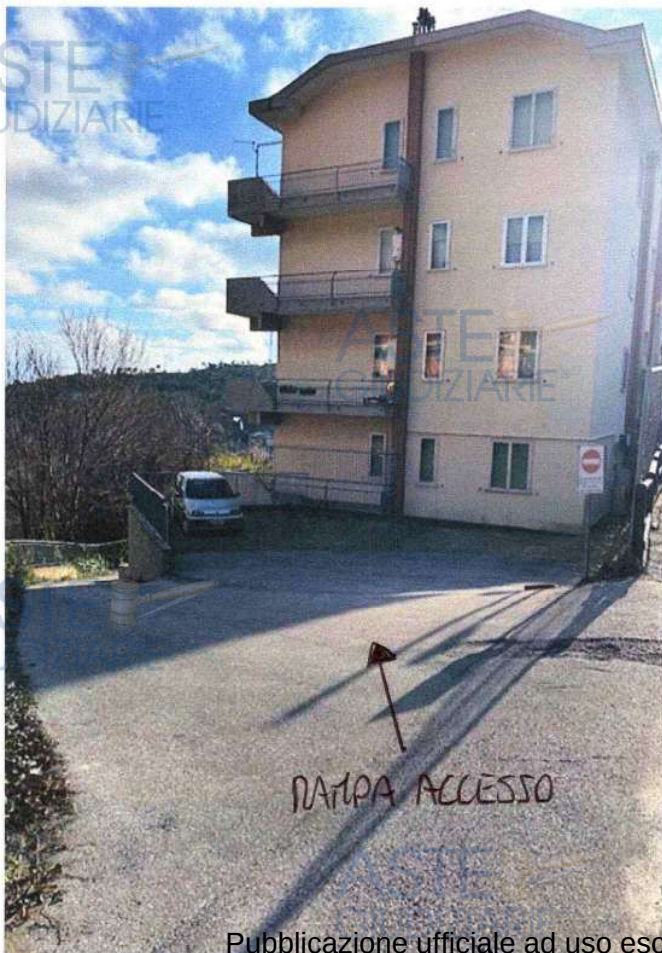
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

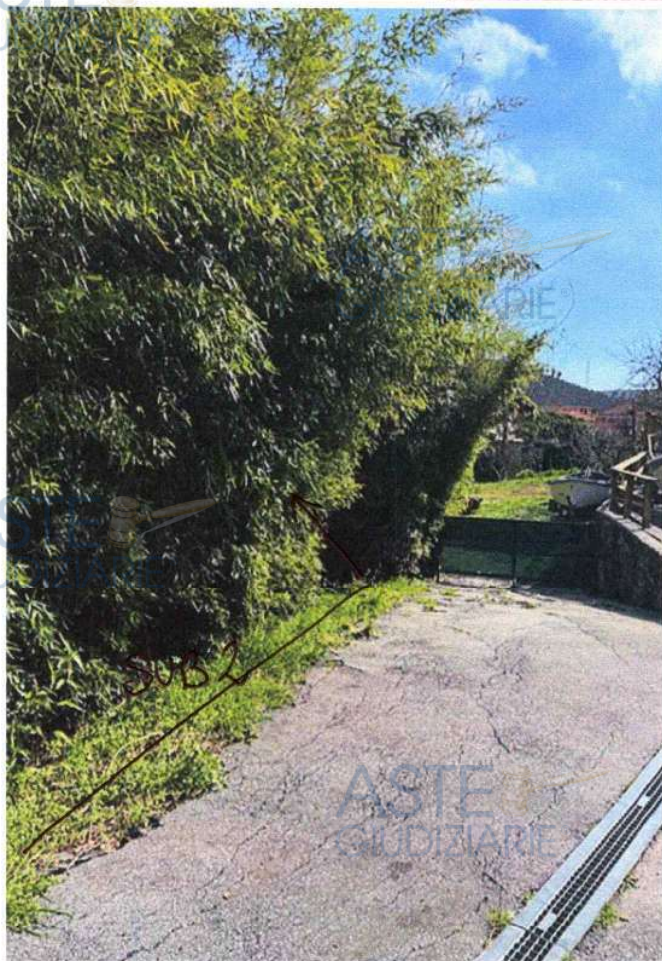
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

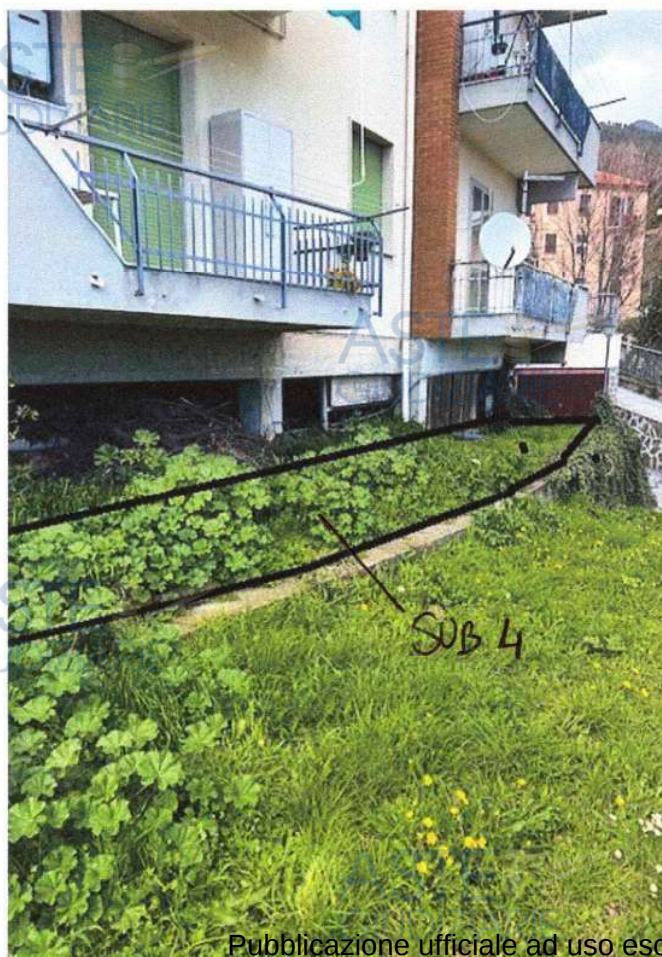
ASTE
GIUDIZIARIE®



AREA URBANA SUB 2



AREE URBANE SUB 3-4



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2025



Terreni e Fabbricati siti nel comune di COGOLETO (C823) provincia GENOVA
GERO-EDIL S.R.L. sede in COGOLETO (GE) (CF: 01444750994)

Dati della richiesta
Soggetto individuato

Immobili siti nel Comune di COGOLETO (Codice C823) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
	13	1488	18			C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 30,37	VIA CESARE DATTILO n. 36 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/08/2021 Pratica n. GE0083350 in atti dal 16/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27231.1/2021)	Annotazione
	13	1488	19			C/6	1	19m ²	Totale: 19 m ²	Euro 41,21	VIA CESARE DATTILO n. 36 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/08/2021 Pratica n. GE0083351 in atti dal 16/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27232.1/2021)	Annotazione
	13	1488	20			C/6	1	21m ²	Totale: 21 m ²	Euro 45,55	VIA CESARE DATTILO n. 36 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/08/2021 Pratica n. GE0083352 in atti dal 16/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27233.1/2021)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita validati
Totale: m² 54 Rendita: Euro 117,13

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2025



Intestazione degli immobili indicati al n.1

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
GERO-EDIL S.R.L.		01444750994*	(1) Proprietà 1/1
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/09/2012 Pratica n. GE0282187 in atti dal 28/09/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 25914.1/2012)			
DATI DERIVANTI DA			

Immobili siti nel Comune di COGOLETO (Codice C823) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
	13	1488	2			F/1		450m ²			VIA CESARE DATILO n. 36 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/08/2021 Pratica n. GE0083337 in atti dal 16/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27218.1/2021)	
	13	1488	3			F/1		7m ²			VIA CESARE DATILO n. 36 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/08/2021 Pratica n. GE0083338 in atti dal 16/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27219.1/2021)	
	13	1488	4			F/1		44m ²			VIA CESARE DATILO n. 36 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/08/2021 Pratica n. GE0083339 in atti dal 16/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27220.1/2021)	

Totale: m² 501

Intestazione degli immobili indicati al n.2

DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
GERO-EDIL S.R.L.			01444750994*	(1) Proprietà 1/1	

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2025

COSTITUZIONE del 16/12/2009 Pratica n. GE0434124 in atti dal 16/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4543.1/2009)

DATI DERIVANTI DA

Totale Generale: m² 555 Rendita: Euro 117,13

Quota immobiliari n. 6

Indice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2025
Ora: 06:03:20
Numero Pratica: T126799
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
COGOLETO		13	1488	422054	07/12/2009

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						BENE COMUNE NON CENSIBILE
2	via cesare oscar dattilo		T			AREA URBANA DI MQ. 450
3	via cesare oscar dattilo		T			AREA URBANA DI MQ. 7
4	via cesare oscar dattilo		T			AREA URBANA DI MQ. 44
5	via cesare oscar dattilo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
6	via cesare oscar dattilo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
7	via cesare oscar dattilo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
8	via cesare oscar dattilo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
9	via cesare oscar dattilo		S1			BOX
10	via cesare oscar dattilo		S1			BOX
11	via cesare oscar dattilo		S1			BOX
12	via cesare oscar dattilo		S1			BOX
13	via cesare oscar dattilo		S1			BOX
14	via cesare oscar dattilo		S1			BOX
15	via cesare oscar dattilo		S1			BOX
16	via cesare oscar dattilo		S1			BOX

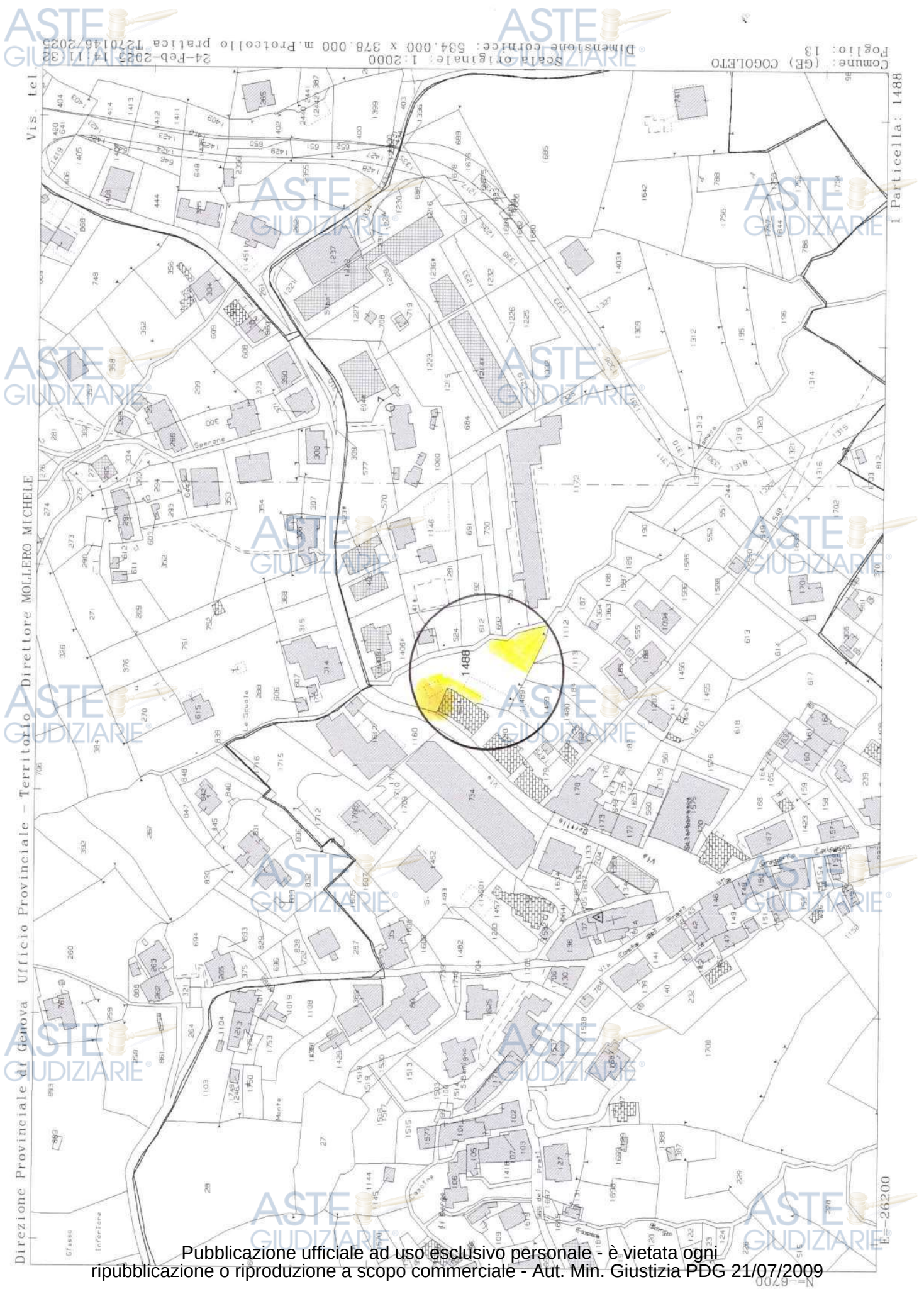
Visura telematica

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2025
Ora: 06:00:19
Numero Pratica: T125672
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
17	via cesare oscar dattilo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
18	via cesare oscar dattilo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
19	via cesare oscar dattilo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
20	via cesare oscar dattilo		T			POSTO AUTO SCOPERTO



Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio Direttore MOLLERO MICHELE

Vis. tel.

Comune: (GE) COGOLETO
Foglio: 13

Particella: 1488

ELABORATO PLANIMETRICOCompilato da:
Braggio AndreaIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Genova

N. 2886

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Comune di Cogoleto

Sezione: Foglio: 13

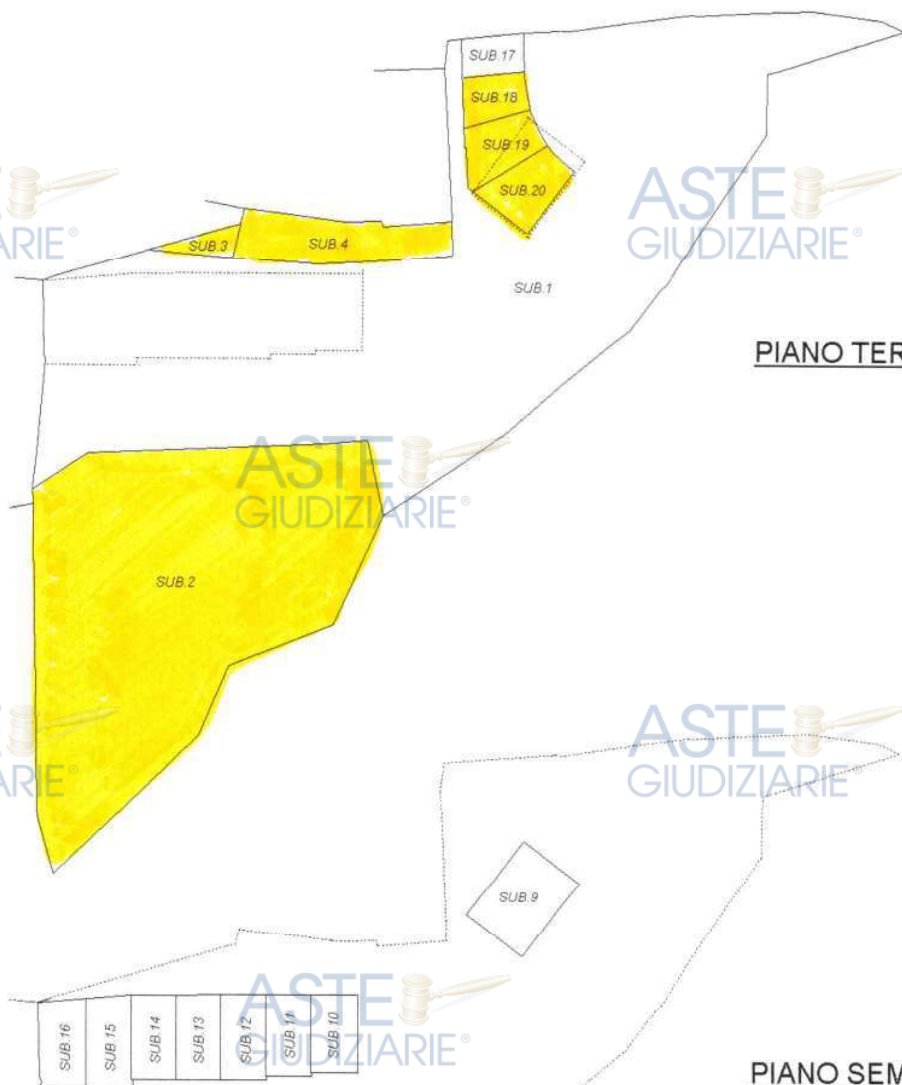
Particella: 1488

Protocollo n. GE0282187 del 28/09/2012

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 15/03/2025 - n. T125671 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0282187 del 28/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cogoleto

Via Cesare Oscar Dattilo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 1488

Subalterno: 18

Compilata da:

Braggio Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Genova

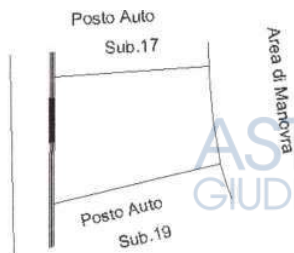
N. 2886

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO

Posto Auto Scoperto



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0282187 del 28/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cogoleto

Via Cesare Oscar Dattilo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 1488

Subalterno: 19

Compilata da:

Braggio Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Genova

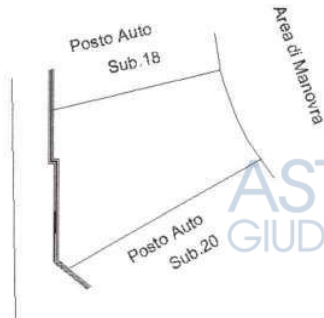
N. 2886

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO

Posto Auto Scoperto



Ultima planimetria in atti

Data: 06/10/2024 - n. T11832 - Richiedente: TTBFA67P04D969T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2024 - Comune di COGOLETO(C823) - < Foglio 13 - Particella 1488 - Subalterno 19 >
VIA CESARE DATTILO n. 36 Piano T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0282187 del 28/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cogoletto

Via Cesare Oscar Dattilo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 1488

Subalterno: 20

Compilata da:
Braggio Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Genova

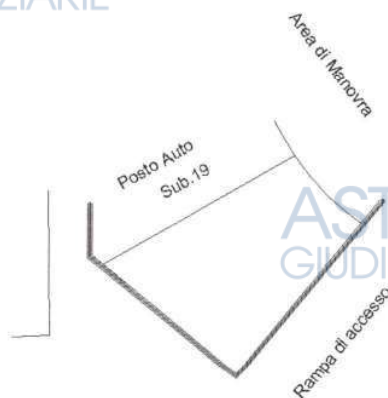
N. 2886

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO

Posto Auto Scoperto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2024 - Comune di COGOLETO(C823) - < Foglio 13 - Particella 1488 - Subalterno 20 >
VIA CESARE DATTILO n. 36 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 06/10/2024 - n. T11833 - Richiedente: TTBFBA67P04D969T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: GENOVA

Comune: COGOLETO

Fascia/zona: Suburbana/ENTROTERRA (SCIARBORASCA-LERCA-VALVERDE-EX O.P.P.)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2800	L	5,1	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2050	L	4,5	6,7	L
Box	NORMALE	1400	2050	L	4,8	7,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	1300	1900	L	4,7	6,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1000	1450	L	3,5	5,2	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio.

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Si identifica con il nucleo abitato della frazione, sviluppato attorno alla matrice ad Y delle strade principali; si caratterizza per un edificato fortemente disomogeneo, frutto della costruzione episodica ed eterogenea di edifici residenziali, prevalentemente da ricollegarsi ai lavoratori dell'Ex Ospedale Psichiatrico, insediato a far data dal 1915.



38.7.1 Inquadramento urbanistico, paesistico, vincoli e dotazioni ARR-7 SCIARBORASCA

INQUADRAMENTO URBANISTICO			INQUADRAMENTO PAESISTICO A LIVELLO SOVRAORDINATO		
DM 2/04/1968 n. 1444		Zona B/C	PTC PAESISTICO REGIONALE	Assetto Insediativo *	Parzialmente da ID CO, IS MA
R.R. 2 DEL 25/07/2017 ART.4				Assetto Geomorfologico	Interamente da MO-B
LR 36/1997 e s.m.i. (Art.28)		Ambiti di riqualificazione		Assetto vegetazionale	Parzialmente da: COL- ISS-MA, PR-TRZ-BA, BCT-TRZ-BAT
SERVIZI PUBBLICI RICOMPRESI NELL'AMBITO			VINCOLI D.Lgs. n.42/2004	Parzialmente da: Bellezze d'insieme - Località Sciarborasca, Aree di interesse paesaggistico - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua 150 metri, Bosco.	
DOTAZIONI OBBLIGATORIE	ISTRUZIONE	SP01-01/01 parte, SP01-02/01 parte, SP01-02/02, SP01-03/01	VINCOLI AMBIENTALI		
	INTERESSE COMUNE	SP02-04/01			
	FRUIZIONE LUDICA RICREATIVA SPORTIV A	SP03-03/02, SP03-03/21			
	INFRASTRUTTURE MOBILITA' PARCHEGGI	SP04-02/02, SP04-02/03, SP04-02/04 parte, SP04-02/05, SP04-02/06			
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	INTERESSE COMUNE	/	RETE ECOLOGICA	Nessuna Interferenza	
	IMPIANTI PER SPORT AREE NATURALI ATTREZZATE A PARCO	/	SITO INTERESSE COMUNITARIO	Nessuna Interferenza	
			ZONA PROTEZIONE SPECIALE	Nessuna Interferenza	
	INFRASTRUTTURE MOBILITA' PARCHEGGI	/	PARCO NATURALE REGIONALE MONTE BEIGUA	Nessuna Interferenza	
INFRASTRUTTURE			VINCOLI GEOLOGICI		
AUTOSTRADE	Nessuna Interferenza		PIANO DI BACINO	Fasce di inondabilità	Nessuna Interferenza
FERROVIA	Nessuna Interferenza			Suscettività al dissesto	Nessuna Interferenza
TPL	Fermate e linea TPL			Vincolo idrogeologico	Interamente
VIABILITA' LOCALE	Strade: F urbane locali, E urbane di quartiere		DIRETTIVA ALLUVIONI	Aree inondabili	Nessuna Interferenza
PERCORSI CICLOPEDONALI	Nessuna Interferenza			Inondazioni marine	Nessuna Interferenza
SENTIERI (sentieristica R.L.)	X		GRADO SUSCETTIVITA'	4ri, 3asd, 3gt, 2, 1	
			ZONIZZAZIONE SISMICA		
FASCE DI RISPETTO					
DEPURATORE	Nessuna Interferenza				
CIMITERO	Nessuna Interferenza				
ELETTRODOTTI	Nessuna Interferenza				
POZZI E SORGENTI	X				
AREE PERCORSE FUOCO	Nessuna Interferenza				
USO DEL SUOLO (ed.2015 R.L.)	Parzialmente da: Tessuto residenziale discontinuo e sparso (case sparse), Bosco misto termofilo, Sistemi colturali e particellari complessi, Tessuto urbano residenziale continuo mediamente denso, Aree sportive, Aree agroforestali, Colture agrarie prevalenti con presenza di spazi naturali, Bosco di specie igrofile, Oliveti, Vigneti misti ad oliveti				
AGGLOMERATO URBANO PTA art. 9	Ricompreso.				

* Assetto Insediativo PTCP proposta di variante (vedasi tavole T02-02aDF e T02-02bDF Proposta di modifica agli ambiti di cui all'Assetto Insediativo del PTCP Regionale)

1. La modifica all'assetto insediativo del PTCP propone la rettifica cartografica a seguito di una ricognizione di dettaglio fondata su elementi tangibili della base cartografica nonché sull'identificazione delle effettive peculiarità del territorio nel suo complesso.

In particolare è stata proposta la seguente modifica: da IS-MA (*Insedimenti Sparsi* – regime normativo MAntenimento) a ID-CO (*Insedimenti Diffusi* – regime normativo COnservazione) in quanto trattasi di edificato limitrofo ed in continuità con gli insediamenti diffusi individuati

2. Per le porzioni di ambito ricomprese nel Piano di Bacino in classe di suscettività al dissesto: PG3b si applicano le disposizioni dell'articolo 16, comma 3ter delle NTA del Piano di Bacino.

3. Per le porzioni di ambito ricomprese nel grado di suscettività geologica:

- 4ri si applicano le disposizioni dell'articolo 30.2.2 delle presenti norme;
- 3asd si applicano le disposizioni dell'articolo 30.2.3 delle presenti norme;
- 3gt si applicano le disposizioni dell'articolo 30.2.3 delle presenti norme.

4. Per le porzioni di ambito ricomprese nella fascia di rispetto di pozzi e sorgenti si applicano le disposizioni dell'articolo 29.7 delle presenti norme.

38.9 Indici ARR-4 LERCA, ARR-7 SCIARBORASCA, ARR-10 PRATOZANINO

1. Superficie utile (S.U.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m ² /m ²	Preesistente	
	Edificabilità predefinita	m ²	\	
Superficie Accessoria (S.A.)	Edificabilità Fondiaria (I.F.)	m ² /m ²	Preesistente	
	Edificabilità predefinita	% SC	\	
		%SU	30	
Superficie coperta (S.C.)	Rapporto di copertura (R.C.)	m ² /m ²	*	* Incremento preesistente in caso di ampliamento
	Copertura predefinita	m ²	\	
Volume predefinito (V)		m ³	\	
Incremento lotti saturi	S.U.	%	(vedasi c. 2)	
	S.A.	%	(vedasi c. 2)	
	S.C.	%	(vedasi c. 2)	
Altezza (H) massima	m		Preesistente **	** Da determinarsi caso per caso
	Mantenimento valori esistenti > H max		\	

Con "Preesistente" (o "P") si intendono i valori di volume, S.U., S.A. e altezza rilevabili nel sito di intervento alla data di adozione delle presenti Norme, **fatto salvo gli interventi eseguiti ai sensi dell'articolo 15 comma 2 e seguenti delle presenti norme.**

2. Per gli edifici che alla data di adozione delle presenti Norme non abbiano ancora usufruito di incrementi concessi dagli strumenti urbanistici previgenti è ammesso l'incremento una tantum delle preesistenze secondo i seguenti valori:

- S.U. esistente fino a 120,00 m²: incremento del 20%;
- S.U. esistente tra 120,00 e 340,00 m²: incremento del 10%;
- S.U. esistente oltre 340,00 m²: incremento del 5%.

Gli interventi sono ammessi fino ad un valore massimo di 100 m² di S.U. complessiva. L'ampliamento potrà essere sia planimetrico che altimetrico.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione edilizia, l'incremento una tantum è elevato al 35% del volume geometrico esistente.

L'intervento di sostituzione edilizia deve comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio nel lotto originario con utilizzo totale o parziale dell'incremento ammesso. L'eventuale incremento non utilizzato costituirà formazione di credito edilizio da trasferire in tutti i distretti di trasformazione o negli ambiti di completamento a destinazione residenziale ACMR o negli ambiti di riqualificazione residenziale ARR.

Il trasferimento del credito edilizio negli ambiti ACMR e ARR non potrà comportare un incremento della edificabilità predefinita assegnata al singolo ambito superiore al 20%.

In caso di sostituzione edilizia con incremento del 35%, viene stabilita una soglia complessiva per tutti gli ambiti ARR pari a 8.500 mq di S.U.. A raggiungimento di tale soglia non potranno essere consentiti ulteriori incrementi del 35% del volume geometrico esistente.

3. E' consentita la realizzazione di superfici accessorie (S.A.) fino ad un massimo del 60% della S.U. preesistente ivi inclusa la S.A. già esistente.

4. Ad esclusione delle autorimesse pertinenziali, è consentita la conversione in superfici utili (S.U.) delle quote delle superfici accessorie (S.A.) in esubero rispetto alla percentuale di S.U. di competenza, fino ad un limite massimo del 20% della S.U. stessa. Le eventuali quote di S.A. residue in esubero rispetto a tale 20% potranno essere mantenute.

5. Tutte le attività complementari non residenziali non dovranno essere moleste per emissioni in aria, acqua e suolo, né moleste per le emissioni acustiche né per la generazione di flussi di traffico non sostenibili dalla viabilità attuale.

38.10 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici ARR-4 LERCA, ARR-7 SCIARBORASCA, ARR-10 PRATOZANINO

Destinazioni d'uso degli edifici (ex articolo 14)	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento								Servizi pubblici							
		QM	SDM	MS	RRC	RE	A	RU	MDU	SE	PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
		m² Vg S.U.	m² S.U.								c)	b)	d)	b)	e)	a.u.	I	II	
																			m² ab.
comma 1, lettera a)																			
Residenze	1a	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	24	\	100	\	\	A	A	A
Residenze agricole	1b	NA																	
Residenze extra-agricole in zone agricole	1c	NA																	
Residenze di servizio	1d	NA																	
Resid. Non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA																	
Studi e uffici professionali	1f	A	50	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	24	\	100	\	\	A	A	A
Affittacamere, b&b, case/appart. Per vacanze	1g	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	24	\	100	\	\	A	A	A
comma 1, lettera b)																			
Alberghi	2a	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	50	100	\	\	A	A	A
Residenze turistico-alberghiere	2b	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	50	100	\	\	A	A	A
Locande	2c	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	50	100	\	\	A	A	A
Alberghi diffusi	2d	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	50	100	\	\	A	A	A
Villaggi turistici	2e	NA																	
Campings	2f	NA																	
Casa per ferie	2g	NA																	
Ostelli	2h	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	50	100	\	\	A	A	A
Aree di sosta	2i	NA																	
Mini aree di sosta	2j	NA																	
Agriturismi	2k	NA																	
Atturismi	2l	NA																	
comma 1, lettera c)																			
Attività artigianali e industriali	3a	NA																	
Logistica	3b	NA																	
Ingresso	3c	NA																	
Terzario – Direzionale	3d	A	20	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	80	100	\	\	A	A	A
Produttivo extra-agricolo in zone agricole	3e	NA																	
Produtt. Non riconosciuto negli ambiti di Piano	3f	NA																	
Depositi a cielo aperto	3g	NA																	
comma 1, lettera d)																			
Esercizio di vicinato	4a	A	50	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	100	100	\	\	A	A	A
Media distribuzione di vendita	4b	NA																	
Media distribuzione di vendita alimentare	4c	NA																	
Grande distribuzione di vendita	4d	A	50	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	150	100*	\	\	A	A	A
Pubblica esercizi	4e	NA																	
Distretti commerciali tematici	4f	NA																	
Centri commerciali	4g	NA																	
Parchi commerciali	4h	NA																	
comma 1, l. e)																			
Ricovero attrezzi e prodotti agricoli	5a	NA																	
Allevamenti	5b	NA																	
Lavorazione dei prodotti del bosco	5c	NA																	
Serre	5d	NA																	
Commercio di prodotti agricoli	5e	NA																	
C.1, l. f)																			
Autonimesse e rimessaggi	6a	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\
Parcheggi privati	6b	A	100	\	TA	TA	TA	TA	PdCc	TA	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
 NA: destinazioni non ammesse
 QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
 SDM: soglia dimensionale massima
 (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
 SNV: superficie netta di vendita
 P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
 at: per ogni singola attività
 lo: sul lotto
 al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
 es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
 RRC: restauro e risanamento conservativo
 A: ampliamento
 RE: ristrutturazione edilizia
 RU: ristrutturazione urbanistica
 MDU: mutamento di destinazione d'uso
 (con opere), dalla destinazione
 principale a quelle complementari
 SE: sostituzione edilizia

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
 TA: Titolo Abilitativo secondo disposizioni vigenti
 b): quota massima monetizzabile di standard
 c): quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto (in caso di PdCc)
 d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
 e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione
 degli standard con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità
 a.u.: arredo urbano
 I: opere di urbanizzazione primaria
 II: opere di urbanizzazione secondaria
 *: ad esclusione della quota dovuta di parcheggio

1. Le modifiche delle destinazioni d'uso, ove ammesse, non sono comunque consentite per convertire attività di pregio urbano esistenti alla data di adozione delle presenti Norme ai piani terra degli edifici e prospicienti su strade e percorsi pubblici. Per attività di pregio si intendono le attività che valorizzano il ruolo urbano ed aggregativo del centro abitato, ed in particolare: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali, attività di artigianato di servizio, attività ricettive-ristorative e pubblici esercizi.