

Allegato N.1

Ortofoto del Comune di Ceriale

Localizzazione del bene oggetto della stima

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

Tribunale di Savona

R.G. 89/2023

C.T.U. Arch. Elena Graziano

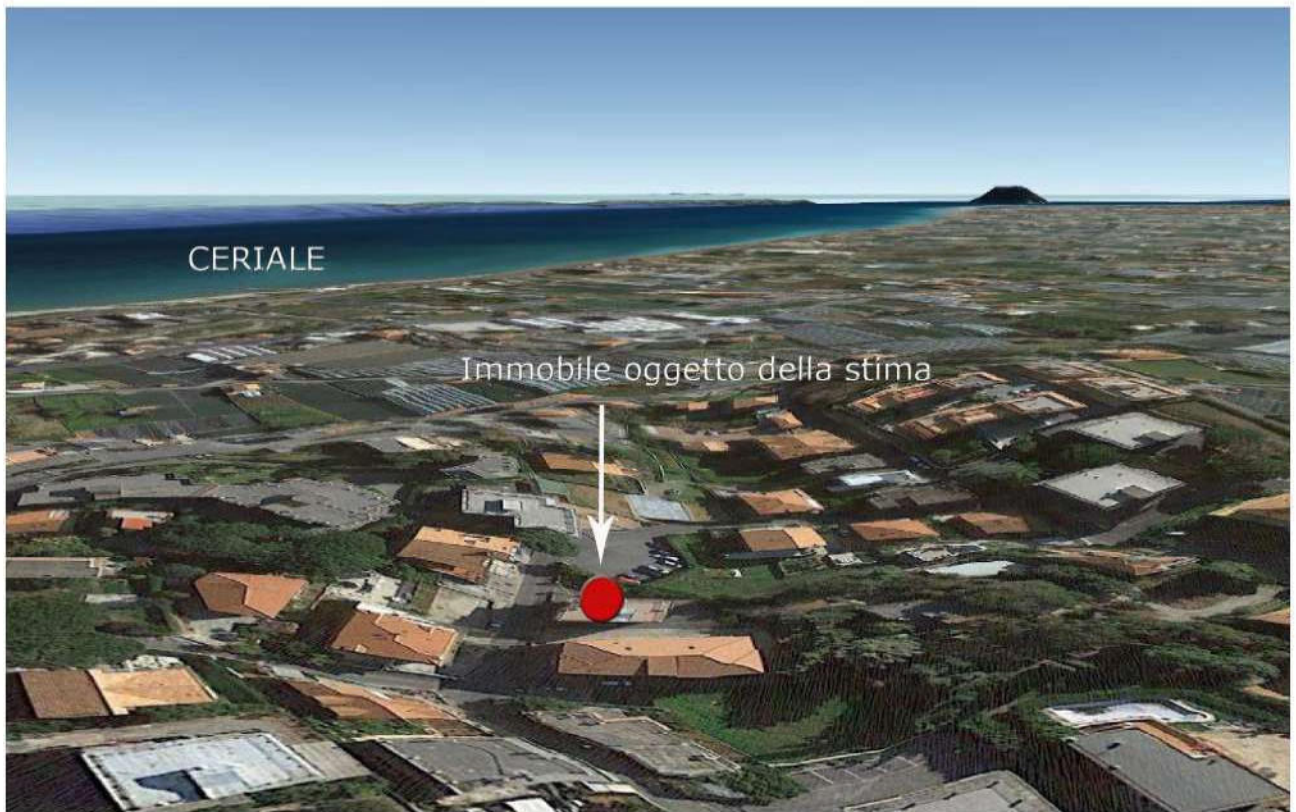
Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

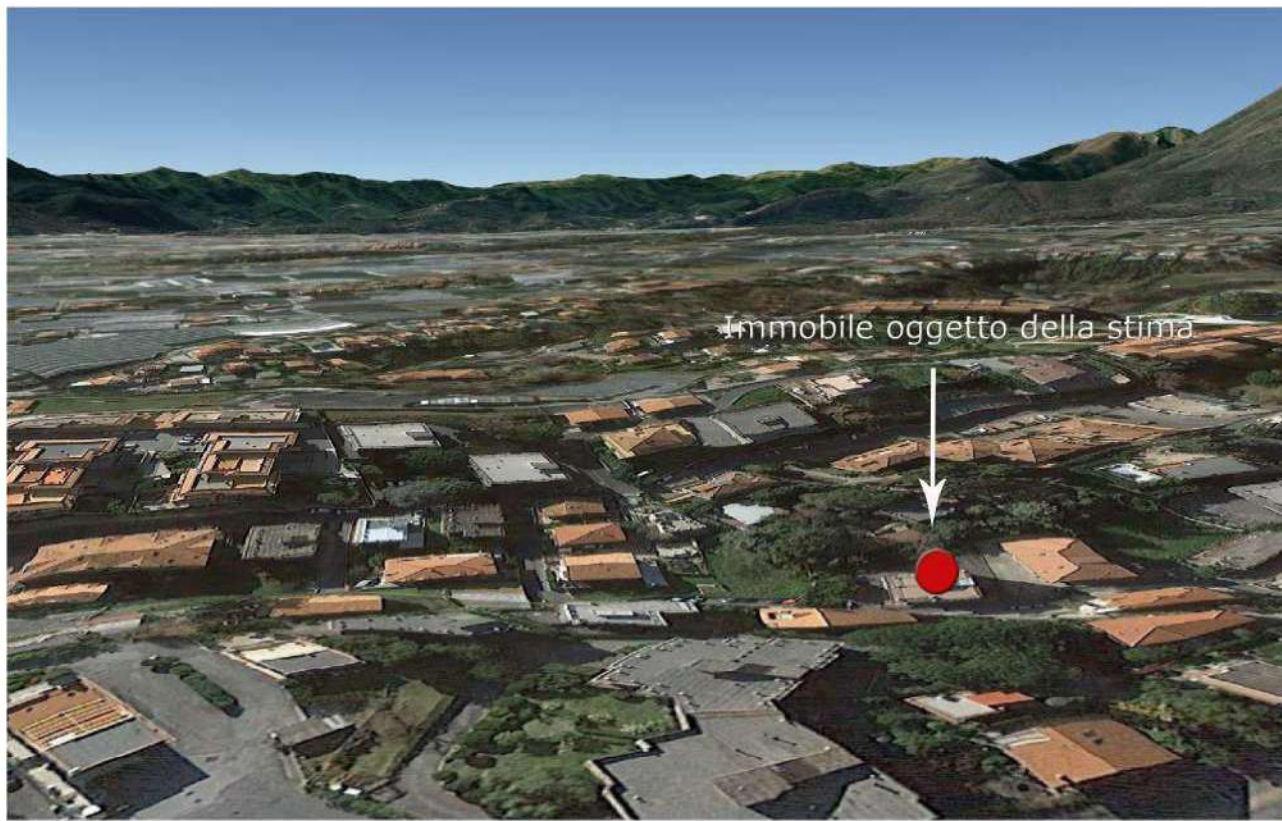
Ortofoto



In relazione alla costa



In relazione all'Orografia



Allegato N.2

Inquadramento Territoriale

Ubicazione rispetto al sistema delle infrastrutture (situazione ambientale)

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

Tribunale di Savona

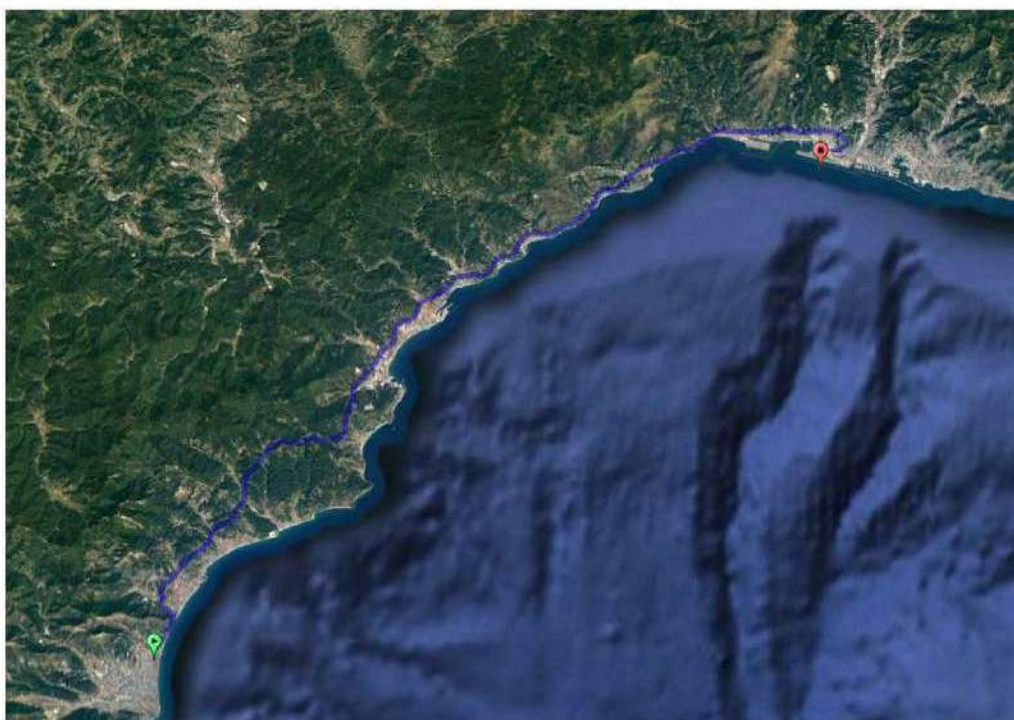
R.G. 89/2023

C.T.U. Arch. Elena Graziano

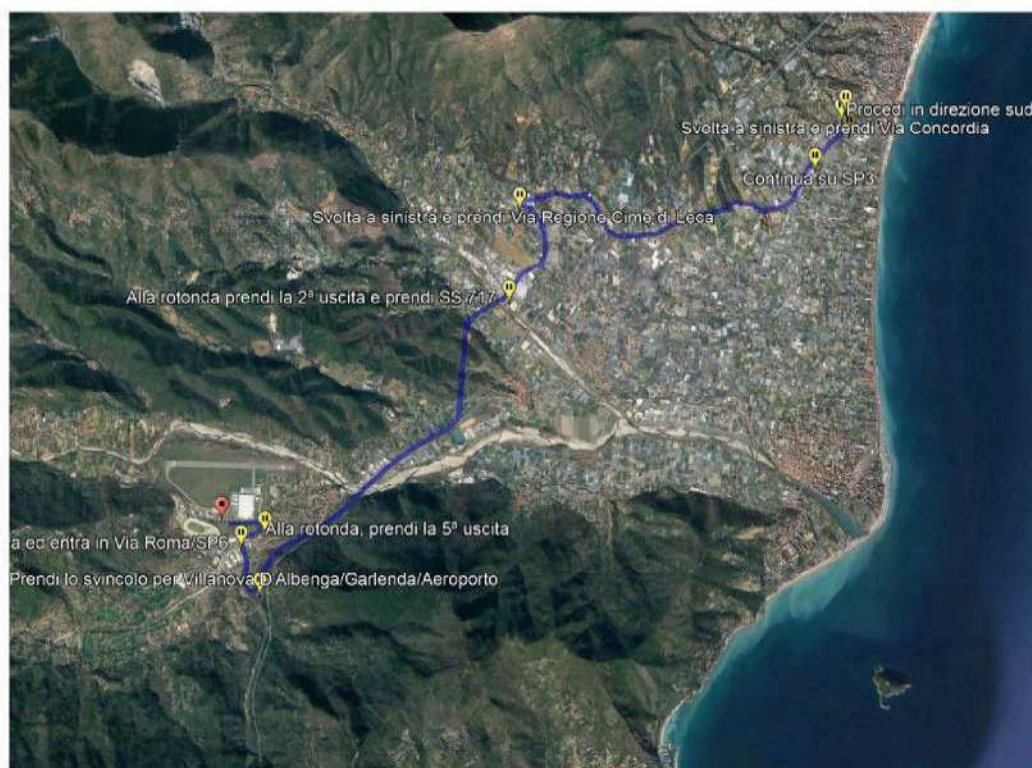
Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

Distanza dalle Infrastrutture principali



Dista dall' aeroporto di Genova 79 km percorribili in 1 ora e 3 minuti



Dista dall' aeroporto di Villanova 13,3 km percorribili in 17 minuti

Allegato N.3

Contesto dove sorge l'Immobile

Coni Ottici delle principali visuali del contesto

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-922018 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

Tribunale di Savona

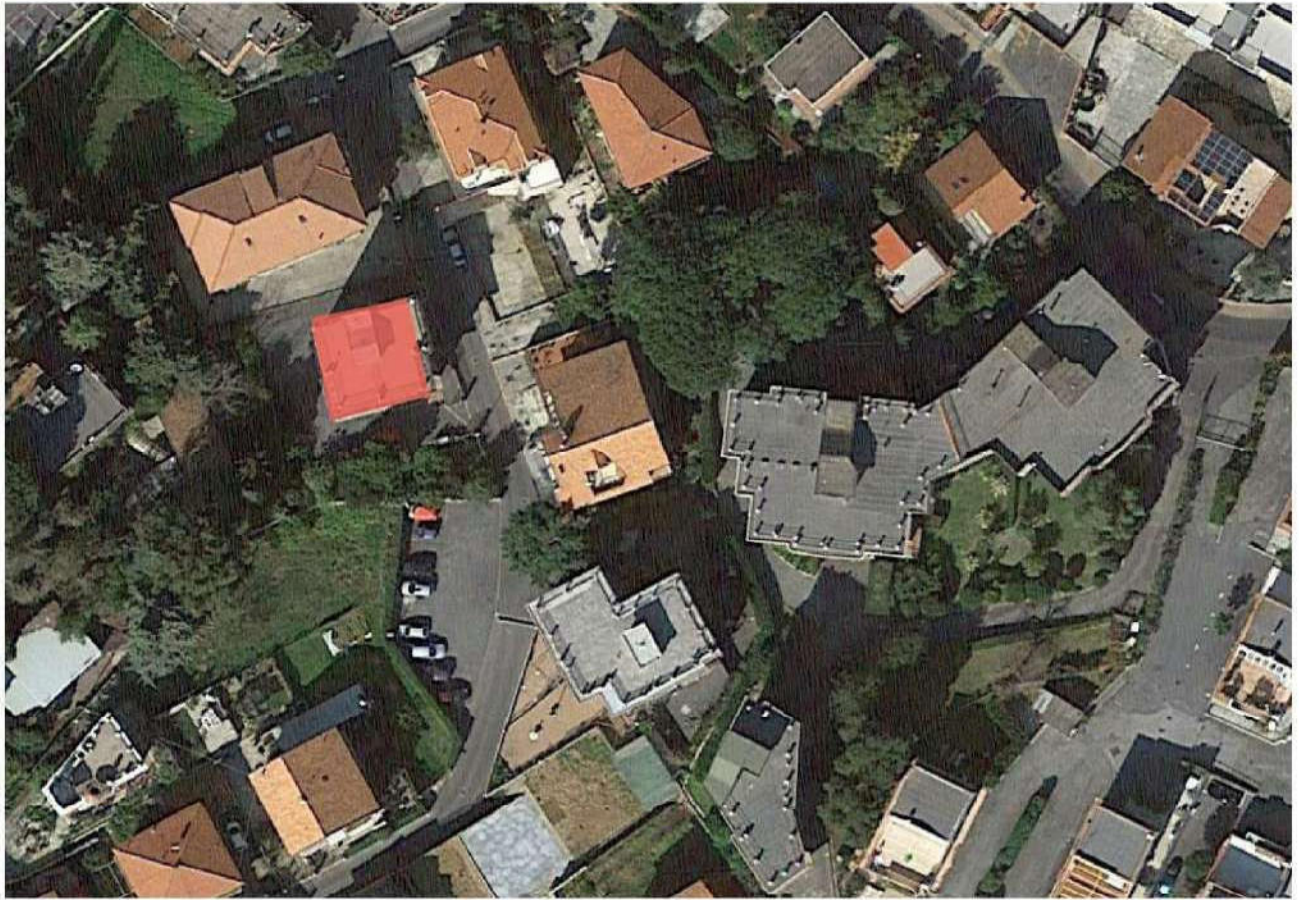
R.G. 89/2023

C.T.U. Arch. Elena Graziano

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-922018 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

Contesto dove sorge l'immobile (**coni ottici**)



In rosso è evidenziato il complesso dove è sito l'appartamento in oggetto.



Contesto dove sorge l'immobile (prospettive di vedute)



Contesto dove sorge l'immobile (**prospettive di vedute**)



Allegato N.4
Confini-CTR-Mappa Catastale-PRG

Strumento Urbanistico Vigente

Arch.Elena Graziano
Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-922018 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

Tribunale di Savona

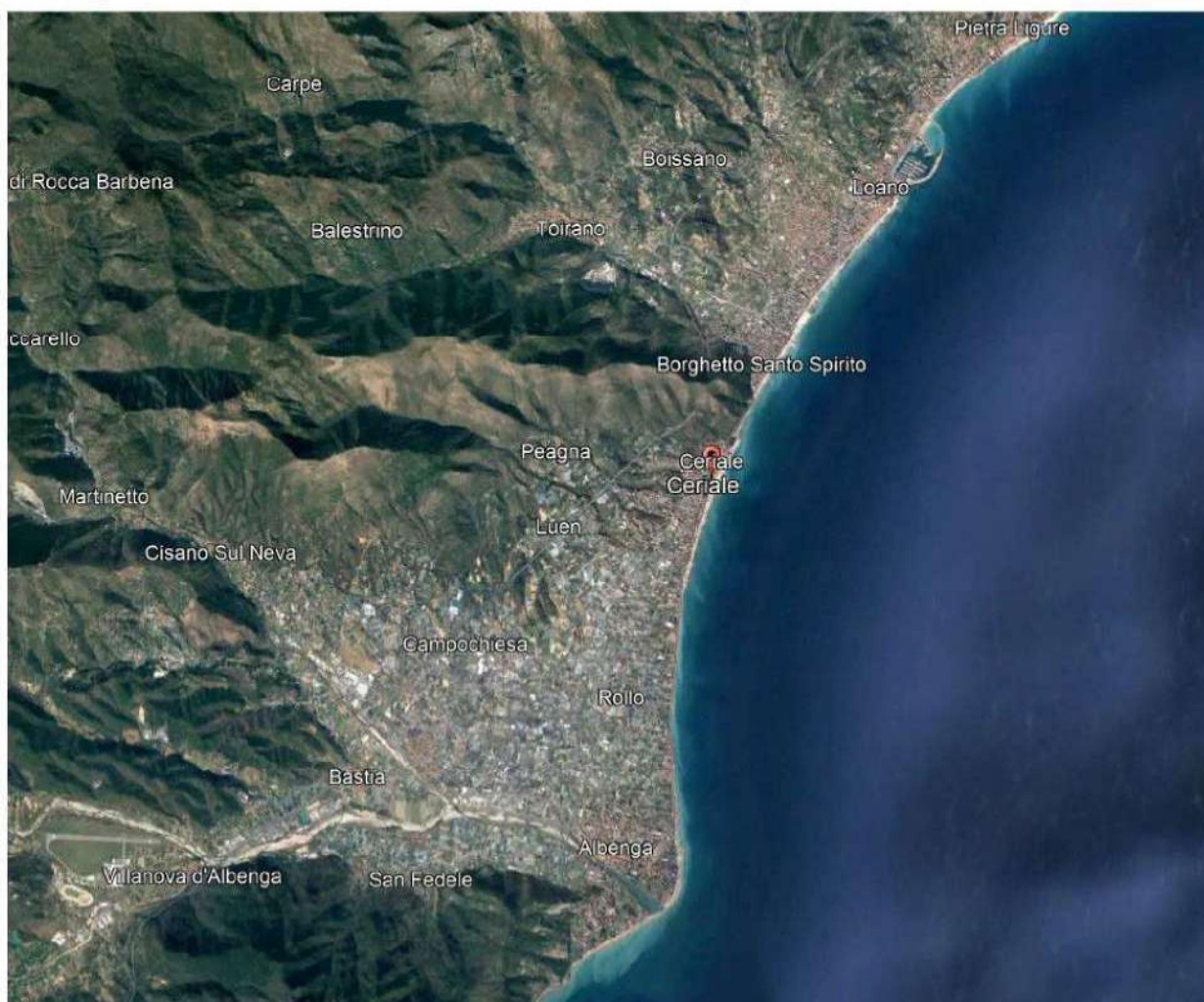
R.G. 89/2023

C.T.U. Arch. Elena Graziano

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-922018 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

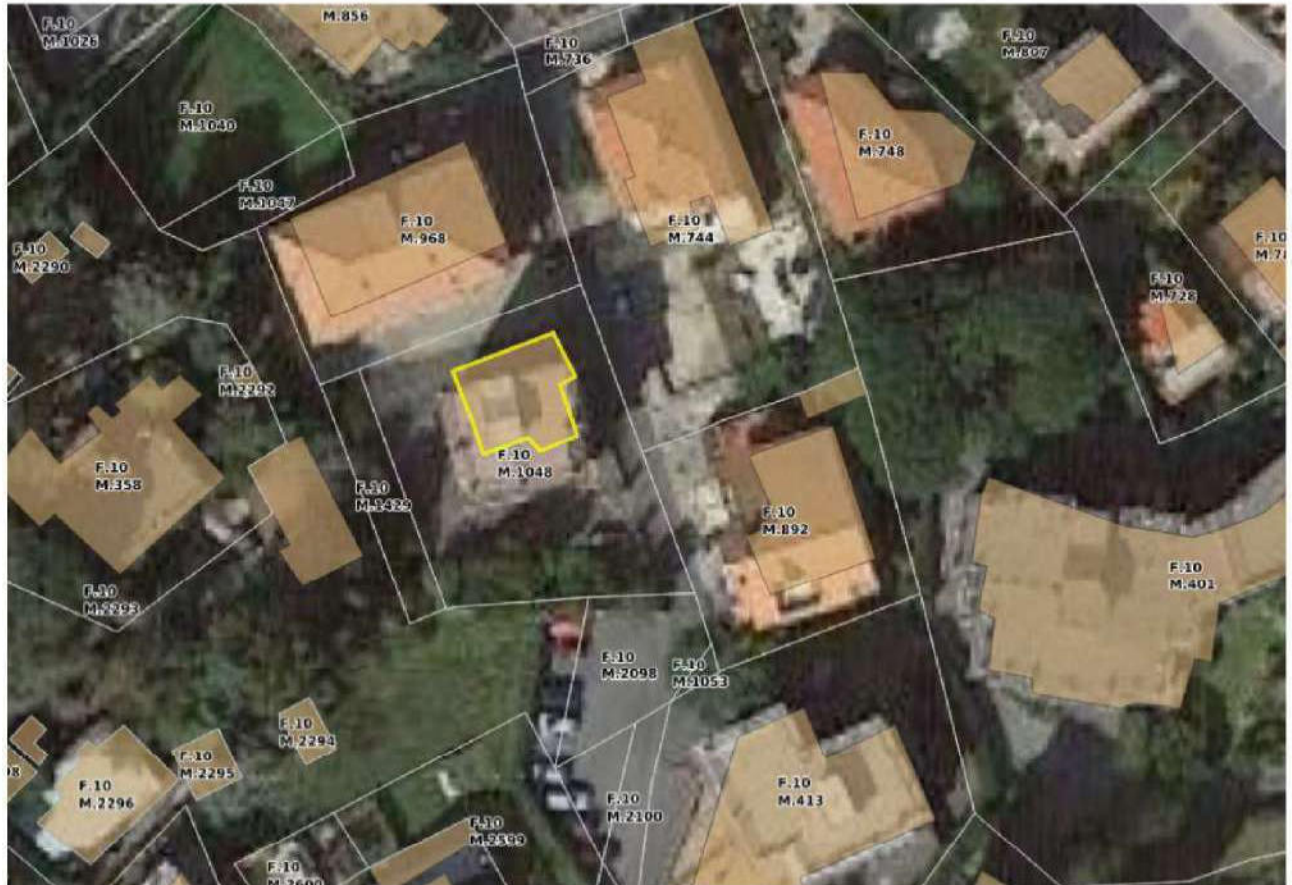
Comuni Limitrofi



CTR



Catasto



**Catasto: la particella è identificata al foglio 10
Particella 1048 (L'appartamento Sub 11, il Box auto Sub 5,
e l'altro Box auto Sub 6)**



PRG Vigente



Art.16 - Zone " BS" residenziali sature di contenimento dello stato di fatto.

illustrativa, relazione urbanistica in cui vengano descritte le relazioni dell'organismo architettonico con il tessuto edilizio circostante e gli edifici contigui, relazione diagnostica sul grado di conservazione e resistenza delle strutture portanti, sulla qualità dei materiali e degli intonaci esterni (se esistenti), il rilievo di eventuali decorazioni esistenti, congrua documentazione fotografica.

c) Interventi di ristrutturazione edilizia

Attraverso interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la ricomposizione della copertura, in base agli allineamenti delle coperture circostanti, nel caso in cui la copertura originaria fosse stata alterata con manomissioni di vario genere. Analogamente è ammessa la ricomposizione delle superfetazioni in modo da ottenere un organismo edilizio più conforme alle tipologie del luogo.

L'adeguamento igienico sanitario può essere inteso solo come adeguamento volumetrico sanitario: nei casi in cui le altezze medie interne dei locali già destinati ad uso abitativo risultino inferiori a m. 2,70, al fine di adeguare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per ottenere la citata altezza media minima di m 2,70.

Conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente a m 0,80.

Nei casi in cui si stia operando su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante, sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

Non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti.

Non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dei manufatti presenti nella zona, quali, ad esempio, attività artigianali a carattere non tradizionale e officine meccaniche. È ammessa l'utilizzazione dei piani terra a funzioni di servizio e a funzioni complementari alla residenza, quali ristoranti ed esercizi commerciali. È precluso l'insediamento di ogni attività direzionale che comporti, attraverso interventi di demolizione e ricomposizione consistenti, la sostanziale modifica dell'impianto tipologico e distributivo originario.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, si dovrà provvedere al reperimento di un posto auto ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta, con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperire idonei spazi nell'ambito interessato all'intervento.

d) Parcheggi

È sempre ammessa la realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo delle aree private coperte e scoperte, da destinarsi a pertinenza di immobili. In caso di intervento su aree scoperte va prevista una sistemazione a verde della copertura.

È inoltre consentita la possibilità di realizzare posti auto scoperti sulla soletta di copertura degli interrati, quando sia possibile un agevole accesso rispetto alla quota stradale.

[Indice](#) ◀ - [Inizio pagina](#) ⬆

Art. 16 - Zone "BS" - residenziali sature di contenimento allo stato di fatto

Caratteristiche

Le zone "BS" comprendono le parti del territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia tale da non permettere sostanziali modifiche in senso incrementativo. Laddove esista contrasto tra le norme delle zone "BS" comprese all'interno del perimetro del POI come di seguito riportate e le norme specifiche dello stesso POI, prevalgono queste ultime.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

Nelle zone "BS", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano, a titolo esemplificativo, nel modo seguente:

1. Ristrutturazione interna: operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, interventi di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, sempre all'interno della sagoma preesistente;
2. **Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico rispetto al preesistente per motivi igienico-funzionali. Tali incrementi sono così ripartiti:**
 - **Edifici con volumetrie compresa tra 150 mc e 350 mc.: è consentito raggiungere questa quota;**
 - **Edifici con volumetria compresa tra 351 e 700 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 120 mc.);**
 - **Edifici con volumetria compresa tra 701 e 1000 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze.**

Si tratta dello stesso tipo di intervento di cui al punto precedente, con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non é assimilabile a nuova costruzione;

3. Demolizione integrale con ricostruzione: si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro in tutto o in parte diverso dal precedente; in questi casi l'intervento é assimilabile ad una nuova costruzione;
4. Demolizione con ricostruzione e demolizione della cubatura e riaccorpamento di volumetrie (esistenti alla data di adozione del presente PRG): questi interventi devono avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento **e possono prevedere incrementi con i parametri di cui al punto 2.** Nel caso di edifici che arretrino dal filo strada rispetto all'esistente, é consentita la sopraelevazione di un piano del fabbricato, sempre nel rispetto dell'incremento volumetrico **come sopra specificato.** Si tratta di interventi di nuova costruzione assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato.

Gli interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del comma precedente sono assentibili solo nel rispetto dei parametri sulle distanze minime e altezze contenute nella tabella dei parametri ammissibili. È altresì possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada, quando si renda necessario.

È altresì consentita la demolizione e ricostruzione di vecchi edifici purché avvenga nel rispetto dei seguenti termini:

- cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente se si tratta di cambio di destinazione da usi vari a residenza;
- recupero della cubatura fino al 100% nel caso si tratti di mantenere la destinazione residenziale.

Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume **e nell'ipotesi che dall'intervento derivi un aumento del carico insediativo** sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato dove si assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione **e nell'ipotesi che dall'intervento derivi un aumento del carico insediativo**, é altresì fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nella quantità minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione entro il lotto di intervento o, in caso di mancanza di spazi di idonee dimensioni, entro un'area compresa nel raggio di 300 metri **o in un raggio più ampio laddove non sia possibile assolvere a tale obbligo.**

Nelle zone "BS" é ammesso il mutamento di destinazione d'uso di eventuali magazzini esistenti (di cui sia comprovata l'esistenza e determinata la consistenza alla data di adozione del presente P.R.G.) a residenza od attività commerciale (limitatamente ai piani terra) ed é possibile anche il loro riaccorpamento ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità già previste per gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di volumetria.

Parametri ammissibili

% incremento sull'esistente	-	10% come previsto al punto 2
Altezza massima (H max)	ml	Art. 8 D.M. 1444/1968
Distanza minima dai confini	ml	5,00 (*)
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00

(*) salvo il caso di allineamento sul fronte strada (interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del III comma art. 16)

Prescrizioni particolari

a) Interventi di ristrutturazione delle coperture

Nelle falde delle coperture potranno essere inserite aperture ad abbaino di larghezza non superiore a ml 1,50; eventualmente precedute da piccole terrazze, purché davanzali e parapetti non abbiano a sporgere dal piano delle falde stesse. In ogni caso, la percentuale delle luci non dovrà essere superiore al 15% di quella ottenuta come proiezione verticale di ogni singola falda.

Gli interventi di ricomposizione delle coperture di cui sopra si configurano come casi di ristrutturazione edilizia (senza aumento di volume), assentibili mediante titolo abilitativo semplice, per il cui ottenimento è altresì

prescritta l'effettuazione del rilievo geometrico dell'edificio, con schemi grafici in scala 1:50 di sezioni e prospetti dell'intero organismo abitativo adeguatamente quotati, cui vanno aggiunte le planimetrie quotate dei piani interessati al nuovo intervento.

È consentita l'utilizzazione delle soffitte e dei locali posti al di sotto del manto di copertura per destinazione d'uso residenziale o locali accessori purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni alla copertura originale e alle strutture verticali. L'utilizzazione è consentita a condizione che la parte abitabile della soffitta abbia, a lavori ultimati altezza media non inferiore a ml 2,70 (o m 2,40 nel caso si tratti di locali accessori) e altezza minima non inferiore a ml 1,80. È ammessa la realizzazione di lucernai. Tali interventi si configurano come ristrutturazioni edilizie con incremento volumetrico e sono assentibili solo mediante il reperimento di idonei spazi per servizi pubblici e per parcheggio all'interno del lotto di intervento.

b) Aree libere da edificazione

Nelle zone "BS" le aree non edificate, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelli risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, sono destinate a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini o per attività sportive a basso impiego di superficie (campi bocce, campi tennis, ecc.), a servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici.

Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nelle zone "BS" alla data di adozione del P.R.G., di norma, non potranno essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse necessaria si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo.

È fatto obbligo ai proprietari di spazi scoperti privati destinati a verde o giardino di provvedere alla raccolta delle acque meteoriche con opportune opere di raccolta e drenaggio.

Previo rilascio di titolo abilitativo diretto, è ammesso il recupero e la sistemazione dei cortili verdi esistenti come spazio risultante fra diversi fabbricati, allo scopo di creare aree verdi a servizio della residenza ed eventualmente autorimesse in sottosuolo. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi di riordino di tali spazi che prevedano la realizzazione di spazi verdi, autorimesse, aree-gioco per i bambini. Sono altresì ammessi piccoli depositi per ricovero attrezzi nella misura massima di uno ogni 300 mq di superficie scoperta sistemata (di superficie coperta massima pari a 9,00 mq e altezza massima di mt 2,40).

[Indice](#) ← - [Inizio pagina](#) ↑

Art. 17 - Zone "BR" - residenziali di completamento

Caratteristiche

Le zone "BR" comprendono le parti del territorio già in parte edificate dove il tipo di tessuto urbano è comunque suscettibile di parziali modificazioni e completamenti, al fine di conseguire un assetto urbanistico più omogeneo.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

Nelle zone "BR", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano, a titolo esemplificativo, nel modo seguente:

1. Ristrutturazione interna: operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, interventi di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, sempre all'interno della sagoma preesistente.
2. Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico ammesso per gli edifici che singolarmente non superino il volume massimo di 1.200 mc e non siano inferiori a 150 mc come risulta dallo stato di fatto alla data di adozione del presente P.R.G. Tali incrementi sono così ripartiti:
 - Edifici compresi fra 150 mc e 350 mc: è consentito raggiungere il tetto massimo di 350 mc;
 - Edifici con volumetria fra 351 e 500 mc: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze;
 - Edifici con volumetria compresa tra 501 e 1.200 mc: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze

Si tratta dello stesso intervento di cui al punto precedente con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non è assimilabile ad una nuova costruzione.

3. Recupero di ruderi di fabbricati esistenti: si tratta del recupero di ruderi sul sedime del fabbricato preesistente. Tali interventi si configurano come nuove costruzioni e sono assentibili mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla realizzazione dei servizi, alla razionalizzazione della rete viaria, al miglioramento dell'arredo urbano. È obbligatorio il rilievo topografico asseverato dei ruderi che attesti lo stato di consistenza del manufatto. È possibile mantenere le distanze esistenti dalle strade e dagli altri fabbricati come risultanti dalla situazione

Allegato N.5

*Rilievo fotografico e delle superfici
dell'appartamento e dei due Box*

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

Tribunale di Savona

R.G. 89/2023

C.T.U. Arch. Elena Graziano

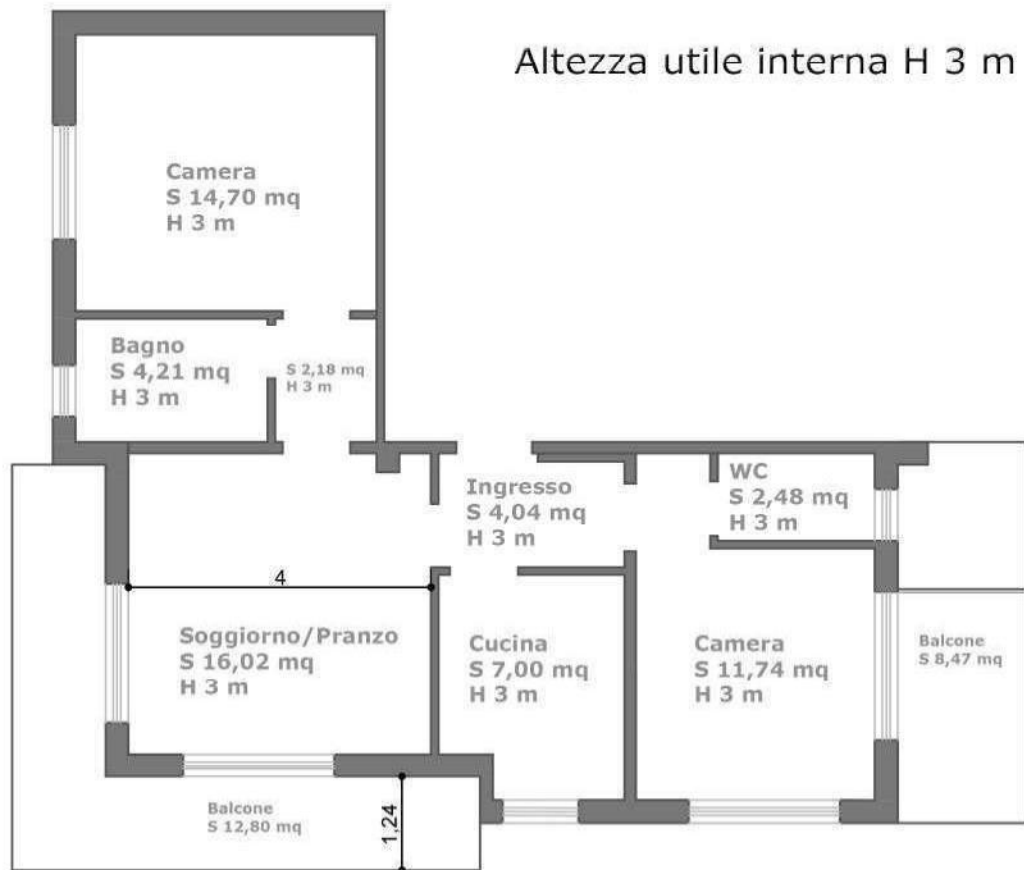
Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

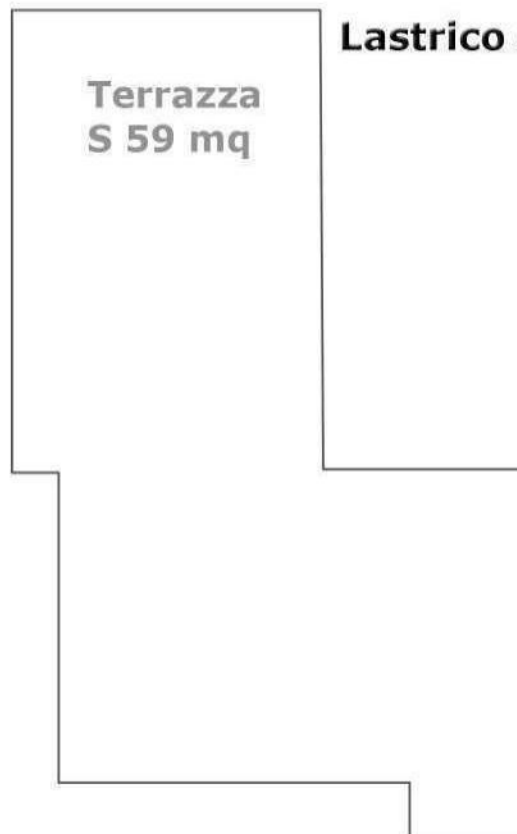
Rilievo delle superfici (**scala 1:100**)



Altezza utile interna H 3 m



Lastrico solare



Scala 100

Rilievo delle superfici (**scala 1:50**)

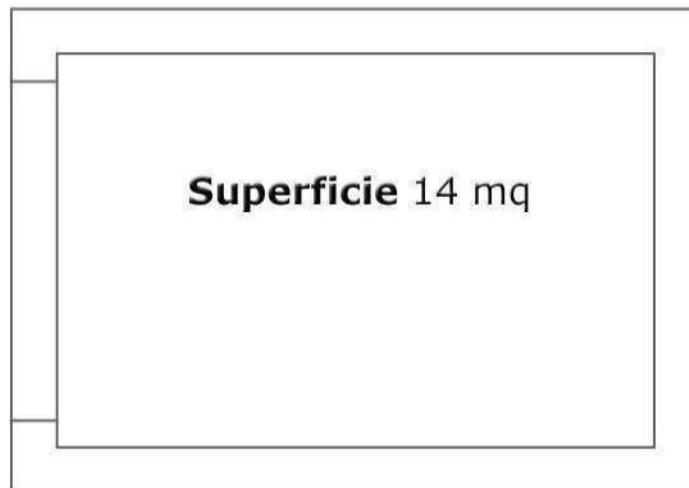


Altezza utile interna H 2.40 m

Box F



Box E



Scala 50

Rilievo fotografico (**coni ottici**)



Rilievo fotografico (**coni ottici**)



Rilievo fotografico (coni ottici)



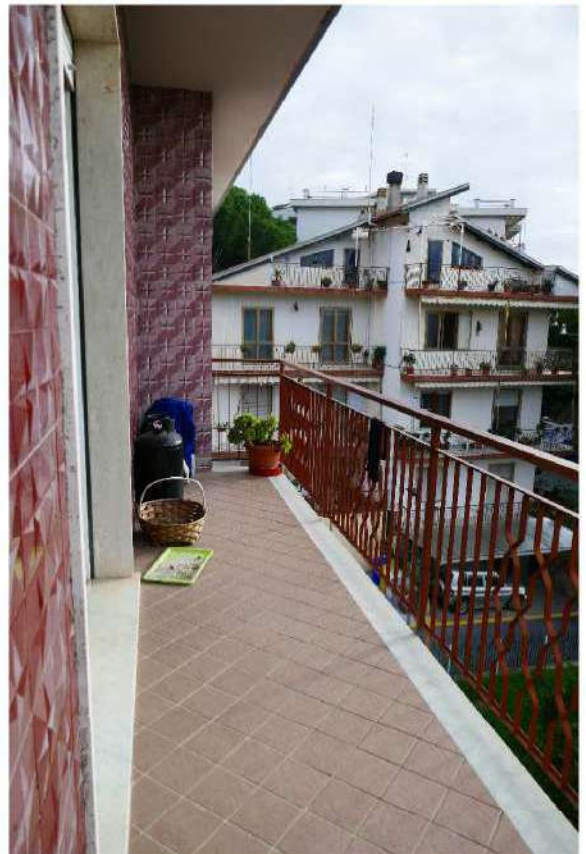
Rilievo fotografico (**coni ottici**)



Rilievo fotografico (**coni ottici**)



Rilievo fotografico (**coni ottici**)



Rilievo fotografico (**coni ottici**)



Rilievo fotografico (**coni ottici**)



Allegato N.6

*Planimetria Catastale
dell' appartamento
e
dei Box*

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

Tribunale di Savona

R.G. 89/2023

C.T.U. Arch. Elena Graziano

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 632)

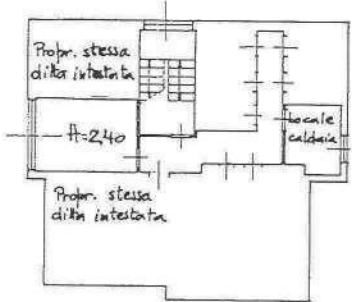
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERIALE Via LANGHE n. 29

Ditta [REDACTED]

Allegata una dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SAVONA

CONDOMINIO "ELENA"
PIANO TERRA (1° F.T.)
LOCALE "E"

Per terreno proprietà
stessa ditta intestata.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 28539



Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Franco SIRIZIOLI
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **SAVONA**
DATA 21/5/1974
Firma: *Franco Sirizoli*

Ultima planimetria in atti

inven. 01
Catasto di Savona - Comune di CERIALE(CS10) - < Foglio 10 - Particella 11048 - Subalterno 5 >

MODULARIO
7. - Cat. S. 7. - 214



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
15

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 652)

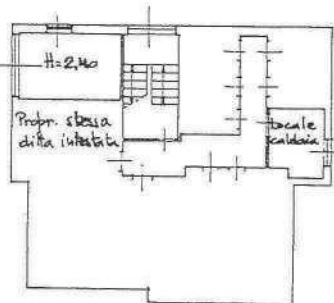
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERIALE Via LANGHE n° 9

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SAVONA

CONDOMINIO "ELENA"
PIANO TERRA (1° F.T.)
LOCALE "F"

Per terreno propr. stessa ditta intestata



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 28540



Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del perito)
Franco STRIZIOLI
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **SAVONA**
DATA **21/5/1974**
Firma: *Franco Strizioli*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2023 - Comune di CERIALE(C510) - < Foglio 10 - Particella 1048 - Subaltrono 6 >