

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cristalli Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12

<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	16
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	21
Stima / Formazione lotti .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2019 del R.G.E.....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 627.329,16</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18 .....	29

## INCARICO

---

All'udienza del 10/04/2019, il sottoscritto Arch. Cristalli Giovanna, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 19/5 - 16035 - Rapallo (GE), email giovanna.cristalli@libero.it, PEC giovanna.cristalli@archiworldpec.it, Tel. 185 234198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18
- **Bene N° 2** - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Trattasi di fabbricato commerciale da cielo a terra ad uso a magazzino, costituito da cinque piani fuori terra, ovvero piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano sottotetto, con annessa circostante area pertinenziale (bene n° 2).

L'immobile di cui trattasi è localizzato nella Frazione di S. Salvatore dei Fieschi ed è accessibile dalla Strada Provinciale n. 33 di San Salvatore, tramite via Nino Bixio, traversa della S.P. n. 33 (cfr. all. 1); lo stesso è agevolmente raggiungibile dal casello autostradale di Lavagna, da cui dista all'incirca km 1,3.

La zona è connotata dalla coesistenza di edifici residenziali e di fabbricati ad uso artigianale e commerciale, quest'ultimi collocati prevalentemente lungo la ridetta strada provinciale; inoltre sono altresì presenti i servizi legati alla residenza, attesa la vicinanza al centro e alla sede degli uffici amministrativi del Comune di Cogorno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/05/2019.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo S.r.l.

### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Trattasi dell'area circostante il bene n° 1 della presente perizia immobiliare, ovvero il piazzale di pertinenza del fabbricato di cui sopra.

Il piazzale è carrabile ed è accessibile dalla via Nino Bixio (cfr. all. 1), tramite tre ampi cancelli che permettono l'ingresso anche ai mezzi per il trasporto merci; appare pianeggiante, con forma di quadrangolo regolare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/05/2019.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo S.r.l.

Si specifica che la particella 1020, foglio 6 del Catasto Terreni, oggetto della presente procedura, è costituita sia dal piazzale, sopra descritto e sia dal tratto di strada (via Nino Bixio) antistante; la superficie interessata dal tratto di strada è gravata da uso pubblico, vedasi paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18
- **Bene N° 2** - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBIcato A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

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)

Si evidenzia che dal certificato ipotecario, versato agli atti, riportante le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile pignorato, nonché dall'Atto di Compravendita e dalle visure catastali dell'immobile, i dati del soggetto titolare dei diritti reali sull'oggetto di pignoramento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i dati di parte debitrice sono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pertanto si riscontra la variazione della sede legale della Società esecutata.

#### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBIcato A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

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)

Come riportato al paragrafo precedente, la scrivente rileva, che i dati di parte debitrice, dedotti dai documenti del procedimento in oggetto sono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre i dati del soggetto titolare dei diritti reali sull'oggetto di pignoramento, riscontrati sui documenti esaminati, sono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riscontrando la variazione della sede legale della Società esecutata.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

Il fabbricato è posto all'interno dell'area di pertinenza (bene n° 2) e confina su tutti i lati con quest'ultima, la quale è individuata con il mappale 1020 del foglio 6 del Catasto Terreni.

Si evidenzia che il fabbricato è altresì individuato al Catasto Terreni alla particella 1237, foglio 6 del Comune di Cogorno (cfr. all. 2).

### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

Il piazzale rappresenta l'area di pertinenza del bene n° 1, il quale è posto al suo interno; confina a nord con i mappali 253, 1088 e la strada privata di accesso ai fabbricati contrassegnati dai civici 144 e 146 di C.so Risorgimento (S.P. n. 33), i quali ricadono sui mappali 965 e 764, ad est confina con il mappale 269, a sud con la Via Nino Bixio e ad ovest con il mappale 905 del foglio 6 del Catasto Terreni (cfr. all. 2).

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parcheggio coperto	186,00 mq	213,00 mq	0,50	106,50 mq	2,00 m	terra
Magazzino	42,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,65 m	terra
Magazzino	249,00 mq	275,00 mq	1,00	275,00 mq	2,80 m	primo
Magazzino	249,00 mq	275,00 mq	1,00	275,00 mq	2,75 m	secondo
Magazzino	249,00 mq	275,00 mq	1,00	275,00 mq	3,15 m	terzo
Magazzino	103,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	2,20 m	sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1090,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1090,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

### **Descrizione del fabbricato (cfr. all. 3)**

Piano terra: costituito da un'area destinata a parcheggio coperto, che da quanto si rileva dallo stato autorizzato dal Comune di Cogorno, avrebbe dovuto essere un porticato aperto su tutti i lati, attualmente gli spazi tra i pilastri perimetrali risultano chiusi per mezzo di pareti in muratura, inoltre sono stati posati due portoni scorrevoli in metallo per l'accesso carrabile e una porta antincendio, sempre in metallo; ad un livello più basso di circa cm 65, rispetto il pavimento del parcheggio, si trovano sia il vano scala interno e sia il montacarichi, che collegano tutti i piani dell'immobile, è presente inoltre un ampio disimpegno che, tramite una rampa, conduce all'area parcheggio; inoltre, è presente il locale caldaia, con accesso esterno posto sul lato a nord.

Primo piano: è connotato da un ampio locale destinato a magazzino, al quale si accede sia dall'interno, attraverso il vano scala e il montacarichi, sia direttamente dal piazzale attraverso la scala esterna, che costituisce l'ingresso principale del fabbricato; sono presenti inoltre, due locali destinati ai servizi igienici accessibili dall'antibagno; attualmente tali locali presentano solo i rivestimenti ceramici alle pareti e l'impianto idraulico di carico e scarico, in quanto sono stati disinstallati i sanitari e i serramenti interni, nonché le ante delle porte.

Secondo piano: composto, oltre che dall'area destinata a magazzino, da un locale più piccolo ad uso deposito, come si evince dalle destinazioni d'uso dello stato autorizzato.

Terzo piano: stessa distribuzione del sottostante piano, ovvero un'ampia area ad uso magazzino e un piccolo locale destinato a deposito.

Piano sottotetto: costituito da un unico spazio, al quale si accede unicamente attraverso il vano scala, in quanto a questo livello è presente il c.d. fine corsa del montacarichi con il relativo locale macchine dell'impianto; presenta un'altezza minima di m 0,95 circa e una massima di m 2,90 circa, con un'altezza media di m 2,20 circa.

### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Piazzale di pertinenza al bene n° 1	513,00 mq	541,00 mq	0,10	54,10 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

#### Descrizione del piazzale (cfr. all. 4)

L'area esterna di pertinenza al bene n° 1, è costituita da un ampio piazzale pianeggiante e carrabile, avente forma di un quadrangolo regolare; predetta area risulta accessibile dalla Via Nino Bixio, tramite tre ampi ingressi, di cui due cancelli scorrevoli, di larghezza pari a circa m 6,00 cadauno e un cancello a battente di larghezza pari a circa m 9,00; tutti i cancelli, originariamente, risultavano automatizzati.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

##### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1989 al 10/07/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1258 Categoria D8 Piano T-1-2
Dal 10/07/1998 al 01/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1258 Categoria D8 Rendita € 11.837,19 Piano T-1-2
Dal 01/07/2005 al 11/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1258 Categoria D8 Rendita € 11.837,19 Piano T-1-2
Dal 11/07/2007 al 17/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1258 Categoria D8 Rendita € 11.837,19 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali (cfr. all. 5).

##### BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 18/03/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1020 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1160 Reddito dominicale € 2.756,00 Reddito agrario € 2.157,00
Dal 18/03/1983 al 23/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1020 Qualità Ente urbano

Dalla visura storica del Catasto Terreni, non si riscontrano i titolari del bene, poiché il terreno è censito con la qualifica di Ente Urbano e quindi per sua natura, non risulta avere intestatari.

I terreni così censiti, necessitano l'iscrizione anche al Catasto Fabbricati per l'attribuzione della nuova categoria urbana, in base alla loro destinazione d'uso, nonché della ditta corrispondente (intestatari del bene).

Il terreno in parola, difetta del successivo accatastamento al Catasto Fabbricati difatti, come si evince dalla visura catastale storica del Catasto Terreni non appare nessun immobile correlato al C.F. (cfr. all. 5).

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1258			D8				11837,19 €	T-1-2		

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito e dalla disamina della documentazione catastale (cfr. all. 6), reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, la scrivente ha riscontrato difformità rispetto a quanto riportato e rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 13/10/1995.

In particolare si evidenzia:

- al piano terra la mancata rappresentazione della chiusura perimetrale del porticato, la chiusura dell'accesso al locale contatori e l'eliminazione della parete verso il disimpegno, creando così un unico vano di passaggio;
- al primo piano non è riportata la distribuzione dei locali w.c. e del relativo antibagno;
- al piano secondo non è indicato il locale deposito in luogo di un piccolo locale w.c.;
- al terzo piano, analogamente a quanto riscontrato per il piano secondo, in luogo di un piccolo locale w.c. non è indicato il locale deposito.

Il piano sottotetto risulta conforme allo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sulla planimetria catastale, precedentemente esposte, ad esclusione delle incoerenze al piano terra, sono da considerarsi di lieve entità ovvero tali da non incidere sull'attribuzione della rendita, unico dato di classamento per la categoria D8.

Con riferimento al piano terra, o meglio alla chiusura del perimetro esterno del portico, tale intervento è da considerarsi urbanisticamente un'opera abusiva non sanabile, vedasi paragrafo "Regolarità edilizia"; pertanto dovrà essere ripristinato lo stato urbanisticamente autorizzato che coincide con la eliminazione delle murature tra i pilastri, come è rappresentato nella planimetria catastale allegata.

Per quanto sopra, le difformità riscontrate nella planimetria catastale non incidono sull'emissione del decreto di trasferimento a seguito della vendita dell'immobile.

## **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
6	1020				Ente urbano		890 mq			

### ***Corrispondenza catastale***

L'immobile risulta al Catasto Terreni qualificato come Ente Urbano, con partita 1.

Come anzidetto, dalla visura catastale storica (cfr. all. 5) si evince che non c'è nessun immobile correlato al Catasto Fabbricati, pertanto l'immobile non risulta ivi censito, benché risulti essere l'area pertinenziale di un fabbricato (bene n° 1) iscritto al Catasto Fabbricati.

Pertanto è necessario procedere con le seguenti pratiche catastali:

1 - Doc.Fa per nuovo accatastamento al fine di identificare al Catasto Fabbricati il mappale "ente urbano", attribuendogli categoria F1 (area urbana) e la ditta corrispondente;

2 - Doc.Fa con causale fusione, mantenendo distinti i due mappali (quello dell'area e quello del fabbricato).

I costi, per le suddette pratica, sono computati in:

- Oneri professionali, per la presentazione di n° 2 Doc.Fa presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, al netto degli accessori di legge: € 800,00
  - Diritti catastali: € 150,00
- Costo totale di € 950,00

## **PATTI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Non sono stati riscontrati pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Non sono stati riscontrati pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Il compendio immobiliare risulta dismesso e internamente, libero da arredi (cfr. all. 8).

Si evidenzia che al piano terra sono visibili i segni dell'acqua lasciati nell'alluvione del 2014.

Nell'area parcheggio, l'acqua appare essere arrivata ad un'altezza di circa 70 centimetri, mentre nella zona del vano scala, nel disimpegno antistante il montacarichi e nel locale caldaia, essendo il pavimento ad una quota inferiore rispetto al parcheggio, il segno lasciato dall'acqua risulta ad un'altezza di 135 centimetri.

Su tutta la pavimentazione del piano terra, è ancora presente il residuo di fango lasciato dall'alluvione.

Nell'intero edificio sono stati smontati quasi tutti i componenti elettrici quali gli interruttori e le prese.

Nei locali destinati ai servizi igienici sono stati smontati la maggior parte dei sanitari e i telai delle porte.

In riferimento all'impianto riscaldamento, ovvero della centrale termica installata nel locale caldaia, all'impianto del montacarichi e all'automazione dei cancelli carrabili di accesso al piazzale, non è possibile verificare l'effettivo funzionamento atteso che l'immobile è privo di allaccio alla rete elettrica e di fornitura di gas.

I componenti edilizi esterni appaiono in un discreto stato di conservazione.

Si evidenzia che la copertura del fabbricato è costituita da tegole in cemento amianto ed inoltre nell'intercapedine del sottotetto, sono state rinvenute alcune tegole della copertura stessa.

#### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Sull'area sono presenti materiali edili abbandonati e la pavimentazione dell'area stessa è parzialmente infestata dalla vegetazione spontanea, inoltre la recinzione metallica e i cancelli d'ingresso al piazzale versano in uno stato di degrado, dovuto alla mancanza di manutenzione (cfr. all. 8).

#### **PARTI COMUNI**

---

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Non sussistono parti comuni.

##### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Non sussistono parti comuni.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Relativamente al fabbricato, non sono stati riscontrati vincoli pertinenti a servitù, censo, livello o usi civici.

##### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

All'allegato n. 10, si producono le copie delle note di trascrizione degli atti di asservimento citati nell'atto di compravendita a firma del Notaio Givri Rodolfo, in data 10/07/1998 al n. 45744 di repertorio, trascritto a Chiavari il 14/07/1998, ai numeri di registro generale 4138 e registro particolare 3247, nel quale si riporta:

*"... la parte acquirente ... ha dichiarato di essere edotta ... degli atti di asservimento autenticati nelle firme a rogito Notaio Marco Cagnone di Chiavari in data 12 agosto 1971 numeri 6929 e 6930 di repertorio*

*registrati il 26 agosto 1971 rispettivamente ai numeri 1828 e 1829 a favore del Comune di Cogorno" ed inoltre "... che l'immobile in oggetto ha diritto di passo pedonale e carraio sulla strada privata che si diparte dalla nuova provinciale ed arriva alla proprietà Casciscia ..."*

Inoltre, nella Licenza Edilizia n. 86 del 19/12/1973, si evince che il Comune poneva la condizione di "... Costruzione strada carrozzabile di servizio all'edificio per l'intera lunghezza della proprietà interessata, della larghezza di ml. 5.00, completa di marciapiedi e di tutte le opere d'arte necessarie, ultimata in ogni sua parte, compreso il manto bituminoso, l'illuminazione; detta strada resta gravata da servitù di uso pubblico."

Pertanto, il tratto della via Nino Bixio, antistante l'area di cui trattasi, è stato realizzato sulla particella 1020 del foglio 6, oggetto della presente procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

#### Caratteristiche strutturali

Struttura: la struttura portante dell'edificio, è in cemento armato, con tamponamenti in laterizio, il grado di manutenzione risulta sufficiente.

Scale esterne: in muratura, rivestite in piastrelle ceramiche, le condizioni sono sufficienti.

Scale interne: in muratura, rivestite in lastre di ardesia, le condizioni sono sufficienti.

Solai: in laterocemento, le condizioni sono sufficienti.

Copertura: in laterocemento, rivestita in tegole di cemento amianto, al solo esame visivo le condizioni appaiono sufficienti.

Per quanto sopra, la scrivente ha proceduto alla verifica, presso l'ASL 4 "Chiavarese", dell'avvenuto censimento dei materiali contenenti amianto (cfr. all. 9) per l'immobile, tramite la presentazione della scheda di autonotifica, constatando l'assolvimento della disposizione di legge (D.M. 06/09/1994 e D.M. 20/08/1999).

I predetti Decreti Ministeriali obbligano il proprietario, in presenza di amianto nell'edificio, alla nomina di un "Responsabile per la gestione amianto", che abbia conseguito l'attestato di idoneità al ruolo medesimo e che risulti iscritto all'Elenco Regionale, al fine della compilazione delle schede di autonotifica e del rapporto di aggiornamento, unitamente alla verifica dello stato di conservazione dei materiali contenenti amianto.

Si precisa che non si ha l'obbligo di effettuare la rimozione degli elementi contenenti amianto, qualora gli stessi siano integri e in buono stato, ma di verificare periodicamente le condizioni di conservazione e di adottare gli eventuali provvedimenti di bonifica che si rendessero necessari.

#### Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: tipologia a battente in alluminio con vetro semplice, le condizioni sono scarse; al primo piano sono presenti, come protezione, delle inferriate in metallo;

Infissi interni: tipologia a battente e scorrevoli, in metallo, le condizioni sono sufficienti.

Porta d'ingresso: infisso in alluminio e vetro con due elementi fissi e una porta centrale ad anta singola a battente, protetta esternamente con saracinesca in metallo, le condizioni sono buone.

Pavimentazione: in piastrelle di gres porcellanato, al primo piano, le cui condizioni sono discrete; in piastrelle di gres rosso nel resto del fabbricato, le cui condizioni sono sufficienti.

Plafoni: finitura a intonaco di cemento al civile, in condizioni sufficienti.

Rivestimento bagni: in piastrelle ceramiche, le condizioni sono sufficienti.

Pareti: muratura in laterizio, con finitura ad intonaco di cemento al civile, le condizioni sono buone.

## Impianti

Elettrico: impianto sottotraccia, tensione 220V/380V, condizioni scarse.

Idrico: impianto sottotraccia, alimentazione da rete comunale.

Termico: impianto con alimentazione a metano da rete comunale; gli elementi scaldanti sono termosifoni in alluminio, le condizioni sono scarse.

## Altri impianti

Impianto di sollevamento verticale: montacarichi per il trasporto di persone e merci, non si è potuto verificare il funzionamento.

Impianto antincendio: sono presenti cassette nei muri con attacchi per gli idranti, le condizioni sono scarse.

Impianto antintrusione: sono presenti rilevatori di movimento, non si è potuto verificare il funzionamento.

## **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

### Area esterna

Pavimentazione: in battuto di cemento con rappezi in materiale bituminoso, le cui condizioni sono scarse.

Cancelli d'ingresso: in metallo, due scorrevoli e uno a battente, originariamente automatizzati, condizione scarse.

Recinzione: muretto in muratura sormontato da inferriata di metallo a disegno semplice, condizioni scarse.

Impianto d'illuminazione: costituita da lampioni sul piazzale ad est del fabbricato, condizione scarse.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1998 al 01/07/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Givri Rodolfo	10/07/1998	45744	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari	14/07/1998	4138	3247

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/07/2005</b> al <b>11/07/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Genova	01/07/2005	823/2005	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari	10/09/2005	9612	6524
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/07/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gallavresi Antonio	11/07/2007	160262/21950	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari	20/07/2007	7738	4983
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo al debitore (cfr. all. 11).

**BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>10/07/1998</b> al <b>01/07/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Givri Rodolfo	10/07/1998	45744	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari	14/07/1998	4138	3247
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/07/2005</b> al <b>11/07/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Genova	01/07/2005	823/2005	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari	10/09/2005	9612	6524
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/07/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gallavresi Antonio	11/07/2007	160262/21950	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari	20/07/2007	7738	4983
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo al debitore (cfr. all. 11).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Chiavari (GE) il 27/02/2019  
Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1521  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Si veda l'allegato n° 12.

### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Chiavari (GE) il 27/02/2019  
Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1521  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Si veda l'allegato n° 12.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Nel P.R.G. vigente, approvato con D.P.G.R. n. 118 in data 27 marzo 1998 e confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 118 del 22 marzo 1998 e successive varianti, corredato di disciplina paesistica di livello puntuale, gli immobili ricadono nella Zona residenziale Z.T.O. "B" di

contenimento e di salvaguardia dell'impianto urbanistico, ai sensi dell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

In particolare, per l'immobile in parola, non è ammessa la trasformazione all'uso abitativo in quanto all'art. 10, punto 4.4, delle suddette norme, riporta:

*"... gli edifici di cui è ammessa la conduzione alla funzione abitativa non debbono avere volume eccedente i mc. 350."*

Si evidenzia che gli immobili ricadono, in base al Piano di Bacino (Ambito n. 16) per la tutela dal rischio idrogeologico, in zona A delle fasce di inondabilità, individuata come "Fascia A – pericolosità idraulica molto elevata ( $P_{13}$ ): aree perifluviali inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno  $T=50$  anni".

In particolare all'art. 15 delle Norme di Attuazione dei Piani di Bacino della Provincia di Genova, è riportato che:

*"... Resta fermo che qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili non deve pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, aumentare la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte e a valle, costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse.*

*2. Nella fascia A, fermo restando che gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo, non sono consentiti:*

*a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n. 457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n. 457/78 ricadenti negli ambiti di tessuto urbano consolidato o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile previste nei Piani stessi e nei piani comunali di protezione civile; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità, fermo restando il rispetto delle condizioni previste per procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra;*

*b) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile, purché corredati da parere positivo della Provincia;*

*c) la realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, fatti salvi gli interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità e quelli relativi a nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità, previo parere favorevole della Provincia, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, non aumentino le condizioni di rischio, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile.*

*d) interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità esistenti, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio, ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile ..."*

## **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Si rimanda a quanto riportato al paragrafo precedente, riguardante il bene n° 1.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

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.

Da regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico - edilizia privata - del Comune di Cogorno, la scrivente ha reperito la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 86 del 19/12/1973, licenza a “Costruire un fabbricato ad uso magazzino”. In particolare da suddetto titolo edilizio si evince che il Comune poneva la condizione di “... Costruzione strada carrozzabile di servizio all'edificio per l'intera lunghezza della proprietà interessata, della larghezza di ml. 5.00, completa di marciapiedi e di tutte le opere d'arte necessarie, ultimata in ogni sua parte, compreso il manto bituminoso, l'illuminazione; detta strada resta gravata da servitù di uso pubblico.” (cfr. all. 13)

- Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 Legge 23/12/1994 n. 724) pratica n. L724-01006, prot. n. 1818 del 19/03/1996, per il “recupero di superficie utile al piano sottotetto per locale uso magazzino”; contestualmente si sanava la diversa sistemazione delle aperture esterne, la diversa sistemazione della recinzione e dei relativi cancelli e la difformità perimetrale riguardante le dimensioni del fabbricato. (cfr. all. 14)

- D.I.A. del 21/05/1997, prot. 4713, riguardante opere da realizzarsi al primo piano, quali il rifacimento dei servizi igienici, della pavimentazione, nonché l'installazione di pareti divisorie a elementi amovibili; mentre, in riferimento al piano terra si dichiarava la demolizione di una porzione del muretto di cinta della cancellata al fine di allargare l'apertura d'accesso dalla via Nino Bixio. (cfr. all. 15)

- D.I.A. del 18/03/1999, prot. 2807 (P.E. n. A99-012), riguardante la posa di cancello motorizzato e le modifiche della aiuola. (cfr. all. 16)

- Comunicazione per Opere Interne del 26/01/2000, prot. 236, ai sensi dell'art. 26 della Legge del 28/02/1985 n. 47, riguardante la realizzazione dei locali deposito ai piani secondo e terzo.(cfr. all. 17)

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non 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 evidenzia che l'immobile ricade nel caso di edifici esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE, ai sensi del decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico “Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, di cui all'appendice A “Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE”, alla lettera d), si riporta:

*"gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo)."*

Per i motivi sopraesposti, non necessita la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai fini della vendita.

A seguito del sopralluogo effettuato e dalla visione della documentazione reperita presso il Comune di Cogorno, la scrivente ha verificato e accertando le seguenti difformità edilizie e urbanistiche dell'immobile:

- il piano terra era stato autorizzato (C.E. in Sanatoria prot. n. 1818 del 19/03/1996, cfr. all. 14) come un "piano pilotis" adibito a parcheggio coperto, attualmente sono state chiuse tutte le aperture tra i pilastri, con tamponati in muratura e porte scorrevoli per permettere l'accesso carrabile, nonché una porta a battente, di utilizzo prettamente pedonale; dal parcheggio inoltre, si accedeva al locale contatori, ora quest'ingresso è stato trasformato in una presa di luce e il locale è stato annesso al disimpegno interno che conduce al vano scala e all'impianto del montacarichi.

Il primo piano risulta conforme allo stato autorizzato (D.I.A. del 21/05/1997, prot. 4713, cfr. all. 15) benché non sono presenti le pareti divisorie, in quanto pannelli prefabbricati e removibili, come dichiarate nel titolo edilizio.

Il piano secondo, terzo e il piano sottotetto, sono conformi ai pertinenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cogorno (Comunicazione per Opere Interne del 26/01/2000, prot. 236, cfr. all. 17 e C.E. in Sanatoria prot. n. 1818 del 19/03/1996, cfr. all. 14).

Al fine della regolarizzazione urbanistica ed edilizia del piano terra, non c'è possibilità di sanare le opere, in quanto la chiusura del portico costituisce la creazione di nuovo volume, intervento non consentito nella zonizzazione del P.R.G. e nella fascia A del Piano di Bacino, in cui ricade l'immobile.

Lo stato autorizzato del piano terra prevedeva un portico ai sensi dell'art. 4, punto 4.5, comma 3 delle N.T.A. del P.R.G., con aperture libere e prive di serramenti di chiusura per oltre il 40% della superficie laterale, in modo tale da non concorrere alla formazione di volume; pertanto si deve ripristinare lo stato autorizzato con la demolizione dei tamponamenti in muratura e la rimozione dei serramenti metallici (portoni scorrevoli e porta antincendio), computabile "a corpo" in € 9.500.

In riferimento alla conformità degli impianti, attesa la mancanza delle dichiarazioni di conformità delle imprese installatrici, nonché la dismissione degli stessi da tempo non definibile, la scrivente ritiene ipotizzabile che gli stessi non siano conformi alle disposizioni del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, modificato dal Decreto 19/05/2010.

Pertanto i costi di adeguamento e/o rifacimento degli impianti, sono computabili come segue:

- Impianto elettrico - si evidenzia che per la tipologia e per la superficie complessiva dell'immobile, necessita il progetto dell'impianto stesso, l'installazione dell'impianto di distribuzione dell'energia elettrica, dell'impianto di illuminazione normale e di emergenza, nonché dell'impianto per le scariche atmosferiche, valutabile a "corpo" pari ad un costo di € 20.000,00;
- Impianto di riscaldamento - attesa la destinazione d'uso dell'immobile a magazzino, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione dell'impianto di riscaldamento, si ritiene non necessario all'adeguamento e/o rifacimento di tale impianto;
- Impianto idrico e sanitario - si considera il rifacimento dei due locali destinati ai servizi igienici, dotati entrambi di un water e di un lavandino, comprese le opere accessorie, computabile per un costo "a corpo" pari a € 6.000,00;

- Impianto di sollevamento di persone e di cose (montacarichi) - si considera l'installazione ex novo di un impianto per un montacarichi di capacità pari a Kg 2.000, computabile per un costo "a corpo" pari a € 40.000,00
- Impianto di protezione antincendio - si considera il controllo generale dell'impianto, il ripristino degli idranti presenti, che devono essere completi di ogni loro componente (cassetta, manichetta, lancia, attacco idraulico), computabile per un costo "a corpo" pari a € 5.000,00.

Fermo restando il ripristino del porticato, le pratiche edilizie necessarie al completamento della regolarizzazione dell'immobile, sono la S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ai fini della sanatoria delle difformità planimetriche/prospettiche interne ed esterne e contestuale adeguamento dell'impiantistica presente, intervento quest'ultimo, propedeutico per l'ottenimento dei certificati di conformità necessari, quali allegati fondamentali, alla successiva Segnalazione di Certificazione di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

La sanzione amministrativa è quantificabile pari ad un importo non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro; attesa la lievità delle opere sanabili, si ritiene applicabile l'importo minimo di € 516,00.

Per quanto sopra, i costi relativi alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono:

- Oneri professionali, per la presentazione la S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37, c. 4 del D.P.R. 380/2001, al netto degli accessori di legge: € 1.500,00
  - Oneri professionali, per la presentazione della Segnalazione di Certificazione di Agibilità, al netto degli accessori di legge: € 500,00
  - Diritti di segreteria Comune di Cogorno (€ 200,00+€ 200,00): € 400,00
  - Sanzione amministrativa: € 516,00
  - Marche da bollo n. 2 da € 16,00: € 32,00
- Costo totale di € 2.948,00

## **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Relativamente ai titoli edilizi, si richiama quanto riportato al paragrafo precedente, attinente al bene n° 1.

La scrivente evidenzia che l'ultimo titolo edilizio pertinente il piazzale, risulta essere la D.I.A. del 18/03/1999, prot. 2807 (P.E. n. A99-012), riguardante la posa di cancello motorizzato e le modifiche della aiuola. (cfr. all. 16)

In riferimento all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, lo stesso non necessita ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nel quale si riporta:

*"2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."*

A seguito del sopralluogo effettuato e dalla visione della documentazione reperita presso il Comune di Cogorno, la scrivente ha verificato la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, accertando le seguenti difformità:

- non sono presenti le aiuole previste nel titolo edilizio (D.I.A. del 18/03/1999, prot. 2807).

La regolarizzazione di suddetta marginale difformità, può rientrare nella pratica edilizia necessaria per il bene n° 1 e pertanto nei relativi costi precedentemente computati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18  
Trattasi di fabbricato commerciale da cielo a terra ad uso a magazzino, costituito da cinque piani fuori terra, ovvero piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano sottotetto, con annessa circostante area pertinenziale (bene n° 2). L'immobile di cui trattasi è localizzato nella Frazione di S. Salvatore dei Fieschi ed è accessibile dalla Strada Provinciale n. 33 di San Salvatore, tramite via Nino Bixio, traversa della S.P. n. 33 (cfr. all. 1); lo stesso è agevolmente raggiungibile dal casello autostradale di Lavagna, da cui dista all'incirca km 1,3. La zona è connotata dalla coesistenza di edifici residenziali e di fabbricati ad uso artigianale e commerciale, quest'ultimi collocati prevalentemente lungo la ridetta strada provinciale; inoltre sono altresì presenti i servizi legati alla residenza, attesa la vicinanza al centro e alla sede degli uffici amministrativi del Comune di Cogorno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1258, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 713.775,87
- **Bene N° 2** - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18  
Trattasi dell'area circostante il bene n° 1 della presente perizia immobiliare, ovvero il piazzale di pertinenza del fabbricato di cui sopra. Il piazzale è carrabile ed è accessibile dalla via Nino Bixio (cfr. all. 1), tramite tre ampi cancelli che permettono l'ingresso anche ai mezzi per il trasporto merci; appare pianeggiante, con forma di quadrangolo regolare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1020, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 35.410,61

### Criterio di stima

La scrivente ha proceduto, primariamente, alla ricerca d'immobili aventi analoghe caratteristiche sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito Astegiudiziarie.it, non trovando riscontri alla ricerca.

Si è proceduto, di conseguenza, con un'indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona e si è estesa la ricerca su altri siti web, ma non sono emersi immobili ritenuti utili alla comparazione, attesa la particolarità dei beni oggetto di stima.

Pertanto il metodo di stima scelto ed utilizzato è quello per capitalizzazione, in quanto non essendo state riscontrate recenti compravendite di immobili simili.

Attesa altresì, la destinazione d'uso dei beni, si reputa congrua la suddetta metodologia di stima, in considerazione della redditività che i medesimi renderebbero.

Con tale metodo analitico, il valore di stima viene ottenuto dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, determinando così il più probabile valore di mercato; per prassi estimativa consolidata, il saggio fondiario è considerato al lordo delle spese a carico della proprietà, per cui:

$$V_m = B_f / r$$

Dove :

$V_m$  = Valore di mercato al metro quadrato;

$B_f$  = Beneficio Fondiario ovvero il reddito capitalizzabile dell'immobile;

$r$  = saggio fondiario.

Nella fattispecie, per desumere il saggio fondiario sono stati utilizzati i valori medi evinti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) a cura dell'Agenzia dell'Entrate (cfr. all. 18).

Da cui:

$$r = B_f / V_m = 0,0476 = 4,76\%$$

Al saggio così calcolato, sono state apportate le seguenti correzioni, dove le caratteristiche positive diminuiscono il valore di  $r$  e quelle negative lo aumentano:

- Ubicazione rispetto al centro urbano; livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti -0,10%
- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio -0,05%
- Caratteristiche di prospicienza e di luminosità -0,15%
- Quota rispetto al piano stradale +0,04%
- Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti +0,03%
- Grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza degli impianti +0,16%
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali +0,12%
- Età dell'edificio +0,10%
- Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione +0,04%

Ottenendo una correzione applicabile pari a:

$$-0,10\% - 0,05\% - 0,15\% + 0,04\% + 0,03\% + 0,16\% + 0,12\% + 0,10\% + 0,04\% = +0,19\%$$

Per cui, il saggio corretto risulta pari a:

$$r_c = 4,76\% + 0,19\% = 4,95\% = 0,0495$$

Il valore di affitto al metro quadro è stato desunto dal valore medio evinto dell'O.M.I., pari a €/mq 2,70.

Con riferimento alla formula esposta in precedenza, si è calcolato il più probabile valore di mercato riferito al singolo metro quadro:

$$V_m = (\text{€/mq } 2,70 \times 12 \text{ mesi}) / 0,0495 = \text{€/mq } 654,54$$

Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio di Genova, sezione Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari.
- Ufficio tecnico del Comune di Cogorno.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
  - Affiliato Tecnocasa Studio San Salvatore S.r.l.
  - Borsino Immobiliare.
  - Dati pubblicati dall'O.M.I. a cura dell'Agenzia del Territorio.
  - Siti web di pubblicazioni del settore immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18	1090,50 mq	654,54 €/mq	€ 713.775,87	100,00%	€ 713.775,87
Bene N° 2 - Piazzale Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18	54,10 mq	654,54 €/mq	€ 35.410,61	100,00%	€ 35.410,61
				Valore di stima:	€ 749.186,48

Valore di stima: € 749.186,48

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	950,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2948,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Opere edili di ripristino stato autorizzato	9500,00	€
Impianto elettrico	20000,00	€
Impianto idrico-sanitario	6000,00	€
Impianto di sollevamento di persone e di cose (montacarichi)	40000,00	€
Impianto di protezione antincendio	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 627.329,16**

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.

Rapallo, li 10/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cristalli Giovanna



## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Estratto di mappa al foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Cogorno
- ✓ N° 3 Planimetrie del fabbricato (bene n° 1)
- ✓ N° 4 Planimetria del piazzale (bene n° 2)
- ✓ N° 5 Visure catastali storiche
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Visure catastali per attualità
- ✓ N° 8 Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Censimento ASL 4
- ✓ N° 10 Note di trascrizione atti di asservimento
- ✓ N° 11 Atto di provenienza
- ✓ N° 12 Nota di trascrizione del verbale di pignoramento
- ✓ N° 13 Licenza Edilizia n. 86/1973
- ✓ N° 14 Concessione edilizia in Sanatoria del 19/03/1996
- ✓ N° 15 D.I.A. del 21/05/1997
- ✓ N° 16 D.I.A. del 18/03/1999
- ✓ N° 17 Comunicazione Opere Interne del 26/01/2000
- ✓ N° 18 Banca dati quotazione immobiliari (O.M.I.)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18  
Trattasi di fabbricato commerciale da cielo a terra ad uso a magazzino, costituito da cinque piani fuori terra, ovvero piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano sottotetto, con annessa circostante area pertinenziale (bene n° 2). L'immobile di cui trattasi è localizzato nella Frazione di S. Salvatore dei Fieschi ed è accessibile dalla Strada Provinciale n. 33 di San Salvatore, tramite via Nino Bixio, traversa della S.P. n. 33 (cfr. all. 1); lo stesso è agevolmente raggiungibile dal casello autostradale di Lavagna, da cui dista all'incirca km 1,3. La zona è connotata dalla coesistenza di edifici residenziali e di fabbricati ad uso artigianale e commerciale, quest'ultimi collocati prevalentemente lungo la ridetta strada provinciale; inoltre sono altresì presenti i servizi legati alla residenza, attesa la vicinanza al centro e alla sede degli uffici amministrativi del Comune di Cogorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1258, Categoria D8.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. vigente, approvato con D.P.G.R. n. 118 in data 27 marzo 1998 e confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 118 del 22 marzo 1998 e successive varianti, corredato di disciplina paesistica di livello puntuale, gli immobili ricadono nella Zona residenziale Z.T.O. "B" di contenimento e di salvaguardia dell'impianto urbanistico, ai sensi dell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona B ha caratteristica di zona saturata e, di conseguenza, in essa non saranno consentiti interventi per nuova costruzione edilizia, fatta sola eccezione per il caso di sostituzione anche totale dell'organismo edilizio esistente o per il caso di previsioni specifiche relative a singole aree, ma soltanto di conservazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. In particolare, per l'immobile in parola, non è ammessa la trasformazione all'uso abitativo in quanto all'art. 10, punto 4.4, delle suddette norme, riporta: "... gli edifici di cui è ammessa la conduzione alla funzione abitativa non debbono avere volume eccedente i mc. 350." Si evidenzia che gli immobili ricadono, in base al Piano di Bacino (Ambito n. 16) per la tutela dal rischio idrogeologico, in zona A delle fasce di inondabilità, individuata come "Fascia A - pericolosità idraulica molto elevata (Pi3): aree periferiche inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno T=50 anni". In particolare all'art. 15 delle Norme di Attuazione dei Piani di Bacino della Provincia di Genova, è riportato che: "... Resta fermo che qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili non deve pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, aumentare la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte e a valle, costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse. 2. Nella fascia A, fermo restando che gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo, non sono consentiti: a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n. 457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n. 457/78 ricadenti negli ambiti di tessuto urbano consolidato o da completare mediante interventi di

integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile previste nei Piani stessi e nei piani comunali di protezione civile; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità, fermo restando il rispetto delle condizioni previste per procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra; b) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile, purché corredati da parere positivo della Provincia; c) la realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, fatti salvi gli interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità e quelli relativi a nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità, previo parere favorevole della Provincia, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, non aumentino le condizioni di rischio, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile. d) interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità esistenti, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio, ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile ...”

- **Bene N° 2** - Piazzale ubicato a Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18

Trattasi dell'area circostante il bene n° 1 della presente perizia immobiliare, ovvero il piazzale di pertinenza del fabbricato di cui sopra. Il piazzale è carrabile ed è accessibile dalla via Nino Bixio (cfr. all. 1), tramite tre ampi cancelli che permettono l'ingresso anche ai mezzi per il trasporto merci; appare pianeggiante, con forma di quadrangolo regolare.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1020, Qualità Ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto riportato al paragrafo precedente, riguardante il bene n° 1.

**Prezzo base d'asta: € 627.329,16**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 627.329,16**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1258, Categoria D8	<b>Superficie convenzionale</b>	1090,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il compendio immobiliare risulta dismesso e internamente, libero da arredi (cfr. all. 8). Si evidenzia che al piano terra sono visibili i segni dell'acqua lasciati nell'alluvione del 2014. Nell'area parcheggio, l'acqua appare essere arrivata ad un'altezza di circa 70 centimetri, mentre nella zona del vano scala, nel disimpegno antistante il montacarichi e nel locale caldaia, essendo il pavimento ad una quota inferiore rispetto al parcheggio, il segno lasciato dall'acqua risulta ad un'altezza di 135 centimetri. Su tutta la pavimentazione del piano terra, è ancora presente il residuo di fango lasciato dall'alluvione. Nell'intero edificio sono stati smontati quasi tutti i componenti elettrici quali gli interruttori e le prese. Nei locali destinati ai servizi igienici sono stati smontati la maggior parte dei sanitari e i telai delle porte. In riferimento all'impianto riscaldamento, ovvero della centrale termica installata nel locale caldaia, all'impianto del montacarichi e all'automazione dei cancelli carrabili di accesso al piazzale, non è possibile verificare l'effettivo funzionamento atteso che l'immobile è privo di allaccio alla rete elettrica e di fornitura di gas. I componenti edilizi esterni appaiono in un discreto stato di conservazione. Si evidenzia che la copertura del fabbricato è costituita da tegole in cemento amianto ed inoltre nell'intercapedine del sottotetto, sono state rinvenute alcune tegole della copertura stessa.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato commerciale da cielo a terra ad uso a magazzino, costituito da cinque piani fuori terra, ovvero piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano sottotetto, con annessa circostante area pertinenziale (bene n° 2). L'immobile di cui trattasi è localizzato nella Frazione di S. Salvatore dei Fieschi ed è accessibile dalla Strada Provinciale n. 33 di San Salvatore, tramite via Nino Bixio, traversa della S.P. n. 33 (cfr. all. 1); lo stesso è agevolmente raggiungibile dal casello autostradale di Lavagna, da cui dista all'incirca km 1,3. La zona è connotata dalla coesistenza di edifici residenziali e di fabbricati ad uso artigianale e commerciale, quest'ultimi collocati prevalentemente lungo la ridetta strada provinciale; inoltre sono altresì presenti i servizi legati alla residenza, attesa la vicinanza al centro e alla sede degli uffici amministrativi del Comune di Cogorno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Piazzale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cogorno (GE) - Via Nino Bixio 18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Piazzale Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1020, Qualità Ente urbano	<b>Superficie convenzionale</b>	54,10 mq  (superficie reale 541,00 mq)
<b>Stato conservativo:</b>	Sull'area sono presenti materiali edili abbandonati e la pavimentazione dell'area stessa è parzialmente infestata dalla vegetazione spontanea, inoltre la recinzione metallica e i cancelli d'ingresso al piazzale versano in uno stato di degrado, dovuto alla mancanza di manutenzione (cfr. all. 8).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi dell'area circostante il bene n° 1 della presente perizia immobiliare, ovvero il piazzale di pertinenza del fabbricato di cui sopra. Il piazzale è carrabile ed è accessibile dalla via Nino Bixio (cfr. all. 1), tramite tre ampi cancelli che permettono l'ingresso anche ai mezzi per il trasporto merci; appare pianeggiante, con forma		

	di quadrangolo regolare.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18

---

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Chiavari (GE) il 27/02/2019

Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1521

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO A COGORNO (GE) - VIA NINO BIXIO 18

---

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Chiavari (GE) il 27/02/2019

Reg. gen. 1907 - Reg. part. 1521

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura