
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Summa Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 3, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 5, piano T.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 6, piano T.....	9
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 7, piano T.....	9
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 8, piano T.....	9
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 14, piano T.....	9
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 15, piano T.....	10
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 16, piano T.....	10
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15

Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	23
Patti.....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27

Lotto 4.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	28
Confini.....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	29
Precisazioni.....	29
Patti.....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 5.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	34
Precisazioni.....	35
Patti.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39

Lotto 6.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	39
Confini.....	40
Consistenza.....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali.....	40
Precisazioni.....	41
Patti.....	41
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 7.....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità.....	45
Confini.....	45
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali.....	46
Precisazioni.....	46
Patti.....	47
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50

Lotto 8.....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità.....	51
Confini.....	51
Consistenza.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali.....	52
Precisazioni.....	52
Patti.....	52
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione.....	53
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	54
Normativa urbanistica.....	55
Regolarità edilizia.....	56
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Stima / Formazione lotti.....	57
Lotto 1	57
Lotto 2	58
Lotto 3	60
Lotto 4	61
Lotto 5	62
Lotto 6	64
Lotto 7	65
Lotto 8	67
Riserve e particolarità da segnalare.....	68
Riepilogo bando d'asta.....	71
Lotto 1	71
Lotto 2	71
Lotto 3	72
Lotto 4	73
Lotto 5	73
Lotto 6	74
Lotto 7	74
Lotto 8	75

<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.....</u>	<u>77</u>
<u>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 11.460,00.....</u>	<u>77</u>
<u>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 11.460,00.....</u>	<u>77</u>
<u>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.460,00.....</u>	<u>77</u>
<u>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 11.460,00.....</u>	<u>78</u>
<u>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 11.460,00.....</u>	<u>78</u>
<u>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 11.460,00.....</u>	<u>78</u>
<u>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 11.450,00.....</u>	<u>78</u>
<u>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 13.800,00.....</u>	<u>79</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>80</u>
<u>Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 3, piano T.....</u>	<u>80</u>
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 5, piano T.....</u>	<u>80</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 6, piano T.....</u>	<u>80</u>
<u>Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 7, piano T.....</u>	<u>81</u>
<u>Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 8, piano T.....</u>	<u>81</u>
<u>Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 14, piano T.....</u>	<u>81</u>
<u>Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 15, piano T.....</u>	<u>81</u>
<u>Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 16, piano T.....</u>	<u>82</u>

INCARICO

All'udienza del 18/03/2025, la sottoscritta Arch. Di Summa Lucia, con studio in Via Pagano Doria, 9 - interno 10 - 16126 - Genova (GE), email arch.luciadisumma@gmail.com PEC lucia.disumma@archiworldpec.it, Tel. 347 4668577, Fax 010 5956865, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 5, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 6, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 7, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 8, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 14, piano T
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 15, piano T
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 16, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 3, PIANO T

Posto auto scoperto n.3 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 5, PIANO T

Posto auto scoperto n.5 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 6, PIANO T

Posto auto scoperto n.6 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 7, PIANO T

Posto auto scoperto n.7 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 8, PIANO T

Posto auto scoperto n.8 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 14, PIANO T

Posto auto scoperto n.14 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 15, PIANO T

Posto auto scoperto n.15 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 16, PIANO T

Posto auto scoperto n.16 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega l'ispezione ipotecaria di aggiornamento del 01/07/2025 da cui non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data della certificazione notarile in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto sub 28 identificato sul posto con il n. 3 confina:

a nord con muretto di divisione con sub 42 mapp.2508

ad est con posto auto n.2 sub 27 mapp.2508

a sud con area di manovra mappale 2517

ad ovest con posto auto n.4 sub 29 mapp.2508.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,70 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2012 al 16/06/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. C826, Fg. 6, Part. 2508, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Si allega la visura torica catastale in cui è indicata la:

COSTITUZIONE del 21/09/2012 Pratica n. GE0274086

in atti dal 21/09/2012 COSTITUZIONE (n. 3076.1/2012).

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	6	2508	28		C6	1	13	13 mq	16,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Si allega la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se vi siano contratti di locazione in essere. Si allega la risposta negativa dell'AdE.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale di cui si allega il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Si segnala l' Art. 12 della Convenzione stipulata con il Comune di cui si riporta il testo , utile per i trasferimenti di proprietà dei posti auto pignorati.

Trasferimento degli immobili a terzi. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili di proprietà del contraente , lo stesso si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa , i vincoli di cui alla presente convenzione, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento oltre a tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia il Contraente obbligato all'adempimento degli oneri di cui trattasi.

Si rimanda alla lettera del Comune di Cogorno rif. Allegati alle note esplicative, in cui il comune fa presente che sono attualmente in itinere le procedure di formalizzazione dell'atto di acquisizione al Patrimonio Comunale dei mappali n.2784 e 2785.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione : piastrelle di cemento colorato. Divisori tra i posti auto di elementi di cemento (cordolini).

Area di manovra comune: in asfalto dell'epoca di costruzione.

Cancello di accesso: scorrevole, elettrificato, in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono state richieste informazioni all'AdE in merito all'esistenza di contratti di locazione. L'immobile risulta libero e al momento del sopralluogo non vi erano veicoli ivi parcheggiati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1984 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/12/1984		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/01/1985		10
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/1987 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Divisione Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	13/08/1987	13541	3690
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	11/09/1987		5164
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/1998 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari	27/08/1987	301	I V
		Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/07/1998	116434	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/08/1998		3847
Dal 25/07/2002 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari			
		Rogante	Data	Divisione Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/07/2002	138436	12087
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari	04/08/2002	9273	7480
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari			
		Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/01/2003	141840	12690
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	10/02/2003	1634	1354
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	30/01/2003	191	I V
		Rogante	Data	Permuta Repertorio N°	Raccolta N°
	**** Omissis ****	**** Omissis ****	22/10/2009	36771	9739
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	06/11/2009		7437
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	05/11/2009	4819	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Chiavari il 24/11/2009
Reg. gen. 10455 - Reg. part. 1588
Quota: 171
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante:**** Omissis ****
Data: 23/11/2009
N° repertorio: 36855
Note: All'iscrizione dell'ipoteca volontaria , come si legge nella certificazione notarile in atti prodotta da parte procedente, è scritto :annotata di frazionamento in quote in data 11 agosto 2017 al reg. Part. n.722 derivante da atto a rogito notaio **** Omissis **** di Lavagna in data 31 luglio 2017 Rep. n. 2666.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 26/02/2025
Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella).

PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq).

PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità' di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo.

Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004.

Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001.

Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova.

Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%)

Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%).

PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24.

PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'agibilità dell'edificio plurifamiliare residenziale sito in via Alla Basilica dei Fieschi 2A è stato certificato Agibile dall'arch. **** Omissis **** in data 14/12/2015 prot. 11456.

L'edificio fu edificato in forza del Permesso di Costruire prot. 527 del 19/01/2010 pratica edilizia C2006/064 rilasciato dal Comune di Cogorno , previo rilascio di autorizzazione paesistica prot. 4900 del 21/05/2009 e del provvedimento finale di conclusione del procedimento art.14 ter, comma 9 L.241790 e art. 59 comma 4 L.R. 36/97 e s.m.i. derivante dalla Conferenza dei servizi volta all'approvazione dello strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per intervento di espansione residenziale in ambito Z.T.O. C-CEC 23 di P.R.G.

Successivamente fu presentata la D.I.A. prot. 62 del 03/01/2013 di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25 comma 1 , corredata da relazione tecnica asseverata dell'arch.**** Omissis ****. Si allegano le tavole n. 4 e 5 . In particolare nella tavola 4 sono rappresentati i posti auto scoperti così come si trovano oggi, tenuto conto che nell'elaborato grafico sono n. 18 e che, a seguito di unione di tre posti auto, di fatto sul posto la numerazione giunge sino al n.16.

Si può pertanto dire che il posto auto è regolare dal punto di vista urbanistico.

Si allegano i documenti sopra menzionati.

Si precisa che da informazioni rese dalla **** Omissis **** del Comune di Cogorno in data 04/07/2025 i posti auto pignorati tra cui quello in esame, non sono pertinenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 28,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 33,28

Si allega la relazione dell'amministrazione con le indicazioni relative alle spese di gestione ordinaria per gli esercizi '24 (saldo e consuntivo) e '25 (preventivo).

Da cui risulta che non vi è insoluto per il 2024, mentre per il 2025 deve ancora essere versato l'importo di € 15,16 ottenuto eseguendo una proporzione in funzione dei dati messi a disposizione dell'amministrazione.

Non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e/o in previsione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega l'ispezione ipotecaria di aggiornamento del 01/07/2025 da cui non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data della certificazione notarile in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto sub 30 identificato sul posto con il n. 5 confina:

a nord con muretto di divisione con sub 42 mapp.2508

ad est con posto auto n.4 sub 29 mapp.2508

a sud con area di manovra mappale 2517

ad ovest con posto auto n.6 sub 31 mapp.2508.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,70 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2012 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C826, Fg. 6, Part. 2508, Sub. 30 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Si allega la visura torica catastale in cui è indicata la:

COSTITUZIONE del 21/09/2012 Pratica n. GE0274086

in atti dal 21/09/2012 COSTITUZIONE (n. 3076.1/2012).

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Dati identificativi			Zona Cens.	Dati di classamento						
	Foglio	Part.	Sub.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2508	30		C6	1	13	13 mq	16,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Si allega la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se vi siano contratti di locazione in essere. Si allega la risposta negativa dell'AdE.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale di cui si allega il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Si segnala l' Art. 12 della Convenzione stipulata con il Comune di cui si riporta il testo , utile per i trasferimenti di proprietà dei posti auto pignorati.

Trasferimento degli immobili a terzi. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili di proprietà del contraente , lo stesso si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa , i vincoli di cui alla presente convenzione, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento oltre a tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia il Contraente obbligato all'adempimento degli oneri di cui trattasi.

Si rimanda alla lettera del Comune di Cogorno rif. Allegati alle note esplicative, in cui il comune fa presente che sono attualmente in itinere le procedure di formalizzazione dell'atto di acquisizione al Patrimonio Comunale dei mappali n.2784 e 2785.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione : piastrelle di cemento colorato. Divisori tra i posti auto di elementi di cemento (cordolini).

Area di manovra comune: in asfalto dell'epoca di costruzione.

Cancello di accesso: scorrevole, elettrificato, in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono state richieste informazioni all'AdE in merito all'esistenza di contratti di locazione. L'immobile risulta libero e al momento del sopralluogo non vi erano veicoli ivi parcheggiati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1984 al 22/10/2009	**** Omissis ***** Omissis ****	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/12/1984		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/01/1985		10
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/1987 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Divisione Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	13/08/1987	13541	3690
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	11/09/1987		5164
				Registrazione	

Dal 10/07/1998 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	27/08/1987	301	I V
		Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/07/1998	116434	
Dal 25/07/2002 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/08/1998		3847
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari			
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Divisione Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/07/2002	138436	12087
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/2002	9273	7480
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari			
		Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/01/2003	141840	12690
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	10/02/2003	1634	1354
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	30/01/2003	191	I V
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Permuta Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/10/2009	36771	9739
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	06/11/2009		7437
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	05/11/2009	4819	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Chiavari il 24/11/2009
Reg. gen. 10455 - Reg. part. 1588
Quota: 171
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 23/11/2009

N° repertorio: 36855

Note: All'iscrizione dell'ipoteca volontaria , come si legge nella certificazione notarile in atti prodotta da parte procedente, è scritto :annotata di frazionamento in quote in data 11 agosto 2017 al reg. Part.

n.722 derivante da atto a rogito notaio **** Omissis **** di Lavagna in data 31 luglio 2017 Rep. n. 2666.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella).

PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq).

PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo.

Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004.

Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001.

Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova.

Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%)

Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%).

PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24.

PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'agibilità dell'edificio plurifamiliare residenziale sito in via Alla Basilica dei Fieschi 2A è stato certificato Agibile dall'arch. **** Omissis **** in data 14/12/2015 prot. 11456.

L'edificio fu edificato in forza del Permesso di Costruire prot. 527 del 19/01/2010 pratica edilizia C2006/064 rilasciato dal Comune di Cogorno , previo rilascio di autorizzazione paesistica prot. 4900 del 21/05/2009 e del provvedimento finale di conclusione del procedimento art.14 ter, comma 9 L.241790 e art. 59 comma 4 L.R. 36/97 e s.m.i. derivante dalla Conferenza dei servizi volta all'approvazione dello strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per intervento di espansione residenziale in ambito Z.T.O. C-CEC 23 di P.R.G.

Successivamente fu presentata la D.I.A. prot. 62 del 03/01/2013 di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25 comma 1 , corredata da relazione tecnica asseverata dell'arch.**** Omissis ****. Si allegano le tavole n. 4 e 5 . In particolare nella tavola 4 sono rappresentati i posti auto scoperti così come si trovano oggi, tenuto conto che nell'elaborato grafico sono n. 18 e che, a seguito di unione di tre posti auto, di fatto sul posto la numerazione giunge sino al n.16.

Si può pertanto dire che il posto auto è regolare dal punto di vista urbanistico.

Si allegano i documenti sopra menzionati.

Si precisa che da informazioni rese dalla **** Omissis **** del Comune di Cogorno in data 04/07/2025 i posti auto pignorati tra cui quello in esame, non sono pertinenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 28,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 33,28

Si allega la relazione dell'amministrazione con le indicazioni relative alle spese di gestione ordinaria per gli esercizi '24 (saldo e consuntivo) e '25 (preventivo).

Da cui risulta che non vi è insoluto per il 2024, mentre per il 2025 deve ancora essere versato l'importo di € 15,16 ottenuto eseguendo una proporzione in funzione dei dati messi a disposizione dell'amministrazione.

Non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e/o in previsione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega l'ispezione ipotecaria di aggiornamento del 01/07/2025 da cui non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data della certificazione notarile in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto sub 31 identificato sul posto con il n. 6 confina:

a nord con muretto di divisione con sub 42 mapp.2508

ad est con posto auto n.5 sub 30 mapp.2508

a sud con area di manovra mappale 2517

ad ovest con posto auto n.7 sub 32 mapp.2508.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,70 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2012 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C826, Fg. 6, Part. 2508, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Si allega la visura torica catastale in cui è indicata la:

COSTITUZIONE del 21/09/2012 Pratica n. GE0274086

in atti dal 21/09/2012 COSTITUZIONE (n. 3076.1/2012).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2508	31		C6	1	13	13 mq	16,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Si allega la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se vi siano contratti di locazione in essere. Si allega la risposta negativa dell'AdE.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale di cui si allega il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Si segnala l' Art. 12 della Convenzione stipulata con il Comune di cui si riporta il testo , utile per i trasferimenti di proprietà dei posti auto pignorati.

Trasferimento degli immobili a terzi. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili di proprietà del contraente , lo stesso si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa , i vincoli di cui alla

presente convenzione, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento oltre a tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia il Contraente obbligato all'adempimento degli oneri di cui trattasi.

Si rimanda alla lettera del Comune di Cogorno rif. Allegati alle note esplicative, in cui il comune fa presente che sono attualmente in itinere le procedure di formalizzazione dell'atto di acquisizione al Patrimonio Comunale dei mappali n.2784 e 2785.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione : piastrelle di cemento colorato. Divisori tra i posti auto di elementi di cemento (cordolini).

Area di manovra comune: in asfalto dell'epoca di costruzione.

Cancello di accesso: scorrevole, elettrificato, in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono state richieste informazioni all'AdE in merito all'esistenza di contratti di locazione. L'immobile risulta libero e al momento del sopralluogo non vi erano veicoli ivi parcheggiati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/12/1984 al 22/10/2009	**** Omissis ****	**** Omissis ****	03/12/1984		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/01/1985		10
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/1987 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Divisione Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	13/08/1987	13541	3690
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	11/09/1987		5164
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	27/08/1987	301	I V
Dal 10/07/1998 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/07/1998	116434	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/08/1998		3847
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari			
Dal 25/07/2002 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Divisione Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/07/2002	138436	12087
		Trascrizione			

Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/2002	9273	7480
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Chiavari			Vol. N°
		Rogante	Data	Compravendita	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/01/2003	141840	12690
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
		Chiavari	10/02/2003	1634	1354
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Chiavari	30/01/2003	191	IV
		Rogante	Data	Permuta	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/10/2009	36771	9739
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
		Chiavari	06/11/2009		7437
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Chiavari	05/11/2009	4819	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Chiavari il 24/11/2009
Reg. gen. 10455 - Reg. part. 1588
Quota: 171
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 23/11/2009
N° repertorio: 36855
Note: All'iscrizione dell'ipoteca volontaria , come si legge nella certificazione notarile in atti prodotta da parte procedente, è scritto :annotata di frazionamento in quote in data 11 agosto 2017 al reg. Part. n.722 derivante da atto a rogito notaio **** Omissis **** di Lavagna in data 31 luglio 2017 Rep. n. 2666.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella).

PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq).

PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo.

Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004.

Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001.

Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova.

Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%)

Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%).

PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24.

PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'agibilità dell'edificio plurifamiliare residenziale sito in via Alla Basilica dei Fieschi 2A è stato certificato Agibile dall'arch. **** Omissis **** in data 14/12/2015 prot. 11456.

L'edificio fu edificato in forza del Permesso di Costruire prot. 527 del 19/01/2010 pratica edilizia C2006/064 rilasciato dal Comune di Cogorno , previo rilascio di autorizzazione paesistica prot. 4900 del 21/05/2009 e del provvedimento finale di conclusione del procedimento art.14 ter, comma 9 L.241/90 e art. 59 comma 4 L.R. 36/97 e s.m.i. derivante dalla Conferenza dei servizi volta all'approvazione dello strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per intervento di espansione residenziale in ambito Z.T.O. C-CEC 23 di P.R.G.

Successivamente fu presentata la D.I.A. prot. 62 del 03/01/2013 di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25 comma 1 , corredata da relazione tecnica asseverata dell'arch.**** Omissis ****. Si allegano le tavole n. 4 e 5 . In particolare nella tavola 4 sono rappresentati i posti auto scoperti così come si trovano oggi, tenuto conto che nell'elaborato grafico sono n. 18 e che, a seguito di unione di tre posti auto, di fatto sul posto la numerazione giunge sino al n.16.

Si può pertanto dire che il posto auto è regolare dal punto di vista urbanistico.

Si allegano i documenti sopra menzionati.

Si precisa che da informazioni rese dalla **** Omissis **** del Comune di Cogorno in data 04/07/2025 i posti auto pignorati tra cui quello in esame, non sono pertinenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 28,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 33,28

Si allega la relazione dell'amministrazione con le indicazioni relative alle spese di gestione ordinaria per gli esercizi '24 (saldo e consuntivo) e '25 (preventivo).

Da cui risulta che non vi è insoluto per il 2024, mentre per il 2025 deve ancora essere versato l'importo di € 15,16 ottenuto eseguendo una proporzione in funzione dei dati messi a disposizione dell'amministrazione.

Non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e/o in previsione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega l'ispezione ipotecaria di aggiornamento del 01/07/2025 da cui non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data della certificazione notarile in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto sub 31 identificato sul posto con il n. 7 confina:

- a nord con muretto di divisione con sub 42 mapp.2508
- ad est con posto auto n.6 sub 31 mapp.2508
- a sud con area di manovra mappale 2517
- ad ovest con posto auto n.8 sub 33 mapp.2508.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,70 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2012 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C826, Fg. 6, Part. 2508, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Si allega la visura torica catastale in cui è indicata la:

COSTITUZIONE del 21/09/2012 Pratica n. GE0274086

in atti dal 21/09/2012 COSTITUZIONE (n. 3076.1/2012).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi			Zona Cens.	Dati di classamento				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.		Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e			
	6	2508	32		C6	1	13	13 mq	16,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Si allega la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se vi siano contratti di locazione in essere. Si allega la risposta negativa dell'AdE.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale di cui si allega il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Si segnala l' Art. 12 della Convenzione stipulata con il Comune di cui si riporta il testo , utile per i trasferimenti di proprietà dei posti auto pignorati.

Trasferimento degli immobili a terzi. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili di proprietà del contraente , lo stesso si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa , i vincoli di cui alla presente convenzione, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento oltre a tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia il Contraente obbligato all'adempimento degli oneri di cui trattasi.

Si rimanda alla lettera del Comune di Cogorno rif. Allegati alle note esplicative, in cui il comune fa presente che sono attualmente in itinere le procedure di formalizzazione dell'atto di acquisizione al Patrimonio Comunale dei mappali n.2784 e 2785.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione : piastrelle di cemento colorato. Divisori tra i posti auto di elementi di cemento (cordolini).

Area di manovra comune: in asfalto dell'epoca di costruzione.

Cancello di accesso: scorrevole, elettrificato, in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono state richieste informazioni all'AdE in merito all'esistenza di contratti di locazione. L'immobile risulta libero e al momento del sopralluogo non vi erano veicoli ivi parcheggiati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1984 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/12/1984		
		Trascrizione			
Dal 13/08/1987 al 22/10/2009	**** Omissis ***** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/01/1985		10
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/1998 al 22/10/2009	**** Omissis ***** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	13/08/1987	13541	3690
		Trascrizione			
Dal 25/07/2002 al 22/10/2009	**** Omissis ***** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	11/09/1987		5164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari	27/08/1987	301	I V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/07/1998	116434	
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/08/1998		3847
		Registrazione			
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari			
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	**** Omissis ****	25/07/2002	138436	12087
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/2002	9273	7480
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari			
		Compravendita			
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/01/2003	141840	12690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari	10/02/2003	1634	1354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/10/2009	**** Omissis ***** Omissis ****	Chiavari	30/01/2003	191	I V
		Rogante	Data	Permuta	Repertorio N°
		**** Omissis ****	22/10/2009	36771	Raccolta N°
					9739
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
		Chiavari	06/11/2009		Reg. part.
					7437
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Chiavari	05/11/2009	4819	Vol. N°
					1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Chiavari il 24/11/2009
Reg. gen. 10455 - Reg. part. 1588
Quota: 171
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 23/11/2009
N° repertorio: 36855
Note: All'iscrizione dell'ipoteca volontaria, come si legge nella certificazione notarile in atti prodotta da parte procedente, è scritto :annotata di frazionamento in quote in data 11 agosto 2017 al reg. Part. n.722 derivante da atto a rogito notaio **** Omissis **** di Lavagna in data 31 luglio 2017 Rep. n. 2666.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 26/02/2025
Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella).

PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq).

PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo.

Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004.

Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001.

Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova.

Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%)

Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%).

PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24.

PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'agibilità dell'edificio plurifamiliare residenziale sito in via Alla Basilica dei Fieschi 2A è stato certificato Agibile dall'arch. **** Omissis **** in data 14/12/2015 prot. 11456.

L'edificio fu edificato in forza del Permesso di Costruire prot. 527 del 19/01/2010 pratica edilizia C2006/064 rilasciato dal Comune di Cogorno , previo rilascio di autorizzazione paesistica prot. 4900 del 21/05/2009 e del provvedimento finale di conclusione del procedimento art.14 ter,comma 9 L.241790 e art. 59 comma 4 L.R. 36/97 e s.m.i. derivante dalla Conferenza dei servizi volta all'approvazione dello strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per intervento di espansione residenziale in ambito Z.T.O. C-CEC 23 di P.R.G.

Successivamente fu presentata la D.I.A. prot. 62 del 03/01/2013 di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25 comma 1 , corredata da relazione tecnica asseverata dell'arch.**** Omissis ****. Si allegano le tavole n. 4 e 5 . In particolare nella tavola 4 sono rappresentati i posti auto scoperti così come si trovano oggi, tenuto conto che nell'elaborato grafico sono n. 18 e che, a seguito di unione di tre posti auto, di fatto sul posto la numerazione giunge sino al n.16.

Si può pertanto dire che il posto auto è regolare dal punto di vista urbanistico.

Si allegano i documenti sopra menzionati.

Si precisa che da informazioni rese dalla **** Omissis **** del Comune di Cogorno in data 04/07/2025 i posti auto pignorati tra cui quello in esame, non sono pertinenziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 28,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 33,28

Si allega la relazione dell'amministrazione con le indicazioni relative alle spese di gestione ordinaria per gli esercizi '24 (saldo e consuntivo) e '25 (preventivo).

Da cui risulta che non vi è insoluto per il 2024, mentre per il 2025 deve ancora essere versato l'importo di € 15,16 ottenuto eseguendo una proporzione in funzione dei dati messi a disposizione dell'amministrazione.

Non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e/o in previsione.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega l'ispezione ipotecaria di aggiornamento del 01/07/2025 da cui non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data della certificazione notarile in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto sub 31 identificato sul posto con il n. 7 confina:

a nord con muretto di divisione con sub 42 mapp.2508

ad est con posto auto n.7 sub 32 mapp.2508

a sud con area di manovra mappale 2517

ad ovest con posto auto n.9 sub 34 mapp.2508.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,70 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2012 al 16/06/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. C826, Fg. 6, Part. 2508, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Si allega la visura torica catastale in cui è indicata la:

COSTITUZIONE del 21/09/2012 Pratica n. GE0274086

in atti dal 21/09/2012 COSTITUZIONE (n. 3076.1/2012).

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e			
	6	2508	33		C6	1	13	13 mq	16,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Si allega la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se vi siano contratti di locazione in essere. Si allega la risposta negativa dell'AdE.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale di cui si allega il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Si segnala l' Art. 12 della Convenzione stipulata con il Comune di cui si riporta il testo , utile per i trasferimenti di proprietà dei posti auto pignorati.

Trasferimento degli immobili a terzi. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili di proprietà del contraente , lo stesso si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa , i vincoli di cui alla presente convenzione, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento oltre a tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia il Contraente obbligato all'adempimento degli oneri di cui trattasi.

Si rimanda alla lettera del Comune di Cogorno rif. Allegati alle note esplicative, in cui il comune fa presente che sono attualmente in itinere le procedure di formalizzazione dell'atto di acquisizione al Patrimonio Comunale dei mappali n.2784 e 2785.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione : piastrelle di cemento colorato. Divisori tra i posti auto di elementi di cemento (cordolini).

Area di manovra comune: in asfalto dell'epoca di costruzione.

Cancello di accesso: scorrevole, elettrificato, in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono state richieste informazioni all'AdE in merito all'esistenza di contratti di locazione. L'immobile risulta libero e al momento del sopralluogo non vi erano veicoli ivi parcheggiati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1984 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/12/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/08/1987 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari	02/01/1985		10
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 10/07/1998 al 22/10/2009	**** Omissis ****	**** Omissis ****	13/08/1987	13541	3690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	11/09/1987		5164
		Registrazione			
Dal 25/07/2002 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	27/08/1987	301	I V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/07/1998	116434	
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/08/1998		3847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari			
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/07/2002	138436	12087
		Trascrizione			
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/2002	9273	7480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari			
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/01/2003	141840	12690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari	10/02/2003	1634	1354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	30/01/2003	191	I V
		Permuta			
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/10/2009	36771	9739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	06/11/2009		7437
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari	05/11/2009	4819	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Chiavari il 24/11/2009
Reg. gen. 10455 - Reg. part. 1588
Quota: 171
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 23/11/2009
N° repertorio: 36855
Note: All'iscrizione dell'ipoteca volontaria, come si legge nella certificazione notarile in atti prodotta da parte procedente, è scritto :annotata di frazionamento in quote in data 11 agosto 2017 al reg. Part. n.722 derivante da atto a rogito notaio **** Omissis **** di Lavagna in data 31 luglio 2017 Rep. n. 2666.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 26/02/2025
Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella).

PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq).

PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo.

Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004.

Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001.

Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova.

Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%)

Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%).

PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24.

PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'agibilità dell'edificio plurifamiliare residenziale sito in via Alla Basilica dei Fieschi 2A è stato certificato Agibile dall'arch. **** Omissis **** in data 14/12/2015 prot. 11456.

L'edificio fu edificato in forza del Permesso di Costruire prot. 527 del 19/01/2010 pratica edilizia C2006/064 rilasciato dal Comune di Cogorno , previo rilascio di autorizzazione paesistica prot. 4900 del 21/05/2009 e del provvedimento finale di conclusione del procedimento art.14 ter,comma 9 L.241790 e art. 59 comma 4 L.R. 36/97 e s.m.i. derivante dalla Conferenza dei servizi volta all'approvazione dello strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per intervento di espansione residenziale in ambito Z.T.O. C-CEC 23 di P.R.G.

Successivamente fu presentata la D.I.A. prot. 62 del 03/01/2013 di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25 comma 1 , corredata da relazione tecnica asseverata dell'arch.**** Omissis ****. Si allegano le tavole n. 4 e 5 . In particolare nella tavola 4 sono rappresentati i posti auto scoperti così come si trovano oggi, tenuto conto che nell'elaborato grafico sono n. 18 e che, a seguito di unione di tre posti auto, di fatto sul posto la numerazione giunge sino al n.16.

Si può pertanto dire che il posto auto è regolare dal punto di vista urbanistico.

Si allegano i documenti sopra menzionati.

Si precisa che da informazioni rese dalla **** Omissis **** del Comune di Cogorno in data 04/07/2025 i posti auto pignorati tra cui quello in esame, non sono pertinenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 28,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 33,28

Si allega la relazione dell'amministrazione con le indicazioni relative alle spese di gestione ordinaria per gli esercizi '24 (saldo e consuntivo) e '25 (preventivo).

Da cui risulta che non vi è insoluto per il 2024, mentre per il 2025 deve ancora essere versato l'importo di € 15,16 ottenuto eseguendo una proporzione in funzione dei dati messi a disposizione dell'amministrazione.

Non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e/o in previsione.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 14, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega l'ispezione ipotecaria di aggiornamento del 01/07/2025 da cui non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data della certificazione notarile in atti.

TITOLARITÀ

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 precisa per completezza che posto auto n.14 (sub 39) nella planimetria allegata all'atto di permuta era il n.15 poiché la planimetria fu poi superata dalla successiva variante al progetto ove fu aggiunto un posto auto per un totale di n. 18 p.a. All'attualità sul posto ne sono indicati n. 16 poiché il posto auto n. 12 è triplo.

Tutto ciò per significare che l'atto di permuta è da tenere in considerazione per i terreni che l'esecutata ha ricevuto in permuta e su cui ha poi edificato il complesso residenziale. Il posto auto n.14, come risulta dalla documentazione ipotecaria e catastale e da quanto riferito dall'amministrazione nel doc allegato contenente sia il regolamento condominiale che le indicazioni sulle spese è intestato all'esecutata. L'esecutata ha informato la scrivente che le assegnazioni dei beni immobili fu poi eseguita con l'atto n. 38899 di repertorio e n.11274 di raccolta del notaio **** Omissis **** di Chiavari a seguito degli avvenuti accatastamenti. Con tutta probabilità

quindi, il posto auto assegnato al **** Omissis **** che in prima battuta era l'attuale n.14 e n.15 nella planimetria allegata all'atto di permuta è poi stato un altro.

CONFINI

Il posto auto sub 39 identificato sul posto con il n. 14 confina:

a nord con muretto di divisione con sub 44 mapp.2508

ad est con posto auto n.13 sub 38 mapp.2508

a sud con area di manovra mappale 2517

ad ovest con posto auto n.15 sub 40 mapp.2508.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,70 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2012 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C826, Fg. 6, Part. 2508, Sub. 39 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Si allega la visura torica catastale in cui è indicata la:

COSTITUZIONE del 21/09/2012 Pratica n. GE0274086

in atti dal 21/09/2012 COSTITUZIONE (n. 3076.1/2012).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi			Zona Cens.	Dati di classamento				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.		Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e			
	6	2508	39		C6	1	13	13 mq	16,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Si allega la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se vi siano contratti di locazione in essere. Si allega la risposta negativa dell'AdE.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale di cui si allega il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Si segnala l' Art. 12 della Convenzione stipulata con il Comune di cui si riporta il testo , utile per i trasferimenti di proprietà dei posti auto pignorati.

Trasferimento degli immobili a terzi. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili di proprietà del contraente , lo stesso si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa , i vincoli di cui alla presente convenzione, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento oltre a tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia il Contraente obbligato all'adempimento degli oneri di cui trattasi.

Si rimanda alla lettera del Comune di Cogorno rif. Allegati alle note esplicative, in cui il comune fa presente che sono attualmente in itinere le procedure di formalizzazione dell'atto di acquisizione al Patrimonio Comunale dei mappali n.2784 e 2785.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione : piastrelle di cemento colorato. Divisori tra i posti auto di elementi di cemento (cordolini).

Area di manovra comune: in asfalto dell'epoca di costruzione.

Cancello di accesso: scorrevole, elettrificato, in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono state richieste informazioni all'AdE in merito all'esistenza di contratti di locazione. L'immobile risulta libero e al momento del sopralluogo non vi erano veicoli ivi parcheggiati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1984 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/12/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/08/1987 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari	02/01/1985		10
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari			
		Divisione			
Dal 10/07/1998 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	13/08/1987	13541	3690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	11/09/1987		5164
Dal 25/07/2002 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	27/08/1987	301	I V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	**** Omissis ****	10/07/1998	116434	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/08/1998		3847
		Registrazione			
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari			
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/07/2002	138436	12087
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/2002	9273	7480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/01/2003	141840	12690
		Trascrizione			
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	10/02/2003	1634	1354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	30/01/2003	191	I V
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/10/2009	36771	9739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****	Chiavari	06/11/2009		7437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	05/11/2009	4819	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Chiavari il 24/11/2009
Reg. gen. 10455 - Reg. part. 1588
Quota: 171
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 23/11/2009
N° repertorio: 36855
Note: All'iscrizione dell'ipoteca volontaria, come si legge nella certificazione notarile in atti prodotta da parte procedente, è scritto :annotata di frazionamento in quote in data 11 agosto 2017 al reg. Part. n.722 derivante da atto a rogito notaio **** Omissis **** di Lavagna in data 31 luglio 2017 Rep. n. 2666.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 26/02/2025
Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella).

PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq).

PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo.

Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004.

Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001.

Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova.

Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%)

Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%).

PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24.

PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'agibilità dell'edificio plurifamiliare residenziale sito in via Alla Basilica dei Fieschi 2A è stato certificato Agibile dall'arch. **** Omissis **** in data 14/12/2015 prot. 11456.

L'edificio fu edificato in forza del Permesso di Costruire prot. 527 del 19/01/2010 pratica edilizia C2006/064 rilasciato dal Comune di Cogorno , previo rilascio di autorizzazione paesistica prot. 4900 del 21/05/2009 e del provvedimento finale di conclusione del procedimento art.14 ter,comma 9 L.241790 e art. 59 comma 4 L.R. 36/97 e s.m.i. derivante dalla Conferenza dei servizi volta all'approvazione dello strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per intervento di espansione residenziale in ambito Z.T.O. C-CEC 23 di P.R.G.

Successivamente fu presentata la D.I.A. prot. 62 del 03/01/2013 di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25 comma 1 , corredata da relazione tecnica asseverata dell'arch.**** Omissis ****. Si allegano le tavole n. 4 e 5 . In particolare nella tavola 4 sono rappresentati i posti auto scoperti così come si trovano oggi, tenuto conto che nell'elaborato grafico sono n. 18 e che, a seguito di unione di tre posti auto, di fatto sul posto la numerazione giunge sino al n.16.

Si può pertanto dire che il posto auto è regolare dal punto di vista urbanistico.

Si allegano i documenti sopra menzionati.

Si precisa che da informazioni rese dalla **** Omissis **** del Comune di Cogorno in data 04/07/2025 i posti auto pignorati tra cui quello in esame, non sono pertinenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 28,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 33,28

Si allega la relazione dell'amministrazione con le indicazioni relative alle spese di gestione ordinaria per gli esercizi '24 (saldo e consuntivo) e '25 (preventivo).

Da cui risulta che non vi è insoluto per il 2024, mentre per il 2025 deve ancora essere versato l'importo di € 15,16 ottenuto eseguendo una proporzione in funzione dei dati messi a disposizione dell'amministrazione.

Non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e/o in previsione.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 15, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega l'ispezione ipotecaria di aggiornamento del 01/07/2025 da cui non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data della certificazione notarile in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto sub 40 identificato sul posto con il n. 15 confina:

a nord con muretto di divisione con sub 44 mapp.2508

ad est con posto auto n.14 sub 39 mapp.2508

a sud con area di manovra mappale 2517

ad ovest con posto auto n.16 sub 41 mapp.2508.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,70 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2012 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C826, Fg. 6, Part. 2508, Sub. 40 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Si allega la visura torica catastale in cui è indicata la:

COSTITUZIONE del 21/09/2012 Pratica n. GE0274086

in atti dal 21/09/2012 COSTITUZIONE (n. 3076.1/2012).

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Dati di classamento						
					Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	6	2508	40		C6	1	13	13 mq	16,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Si allega la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all’art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se vi siano contratti di locazione in essere. Si allega la risposta negativa dell'AdE.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale di cui si allega il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Si segnala l' Art. 12 della Convenzione stipulata con il Comune di cui si riporta il testo , utile per i trasferimenti di proprietà dei posti auto pignorati.

Trasferimento degli immobili a terzi. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili di proprietà del contraente , lo stesso si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa , i vincoli di cui alla presente convenzione, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento oltre a tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia il Contraente obbligato all'adempimento degli oneri di cui trattasi.

Si rimanda alla lettera del Comune di Cogorno rif. Allegati alle note esplicative, in cui il comune fa presente che sono attualmente in itinere le procedure di formalizzazione dell'atto di acquisizione al Patrimonio Comunale dei mappali n.2784 e 2785.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione : piastrelle di cemento colorato. Divisori tra i posti auto di elementi di cemento (cordolini).

Area di manovra comune: in asfalto dell'epoca di costruzione.

Cancello di accesso: scorrevole, elettrificato, in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono state richieste informazioni all'AdE in merito all'esistenza di contratti di locazione. L'immobile risulta libero e al momento del sopralluogo non vi erano veicoli ivi parcheggiati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/12/1984 al 22/10/2009	**** Omissis ****	**** Omissis ****	03/12/1984		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.

		Chiavari	02/01/1985		10
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
					Vol. N°
Dal 13/08/1987 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Divisione	Repertorio N°
		**** Omissis ****	13/08/1987		13541
					3690
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
		Chiavari	11/09/1987		5164
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Chiavari	27/08/1987		301
					I V
Dal 10/07/1998 al 22/10/2009	**** Omissis ***** Omissis ****	Rogante	Data	Compravendita	Repertorio N°
		**** Omissis ****	10/07/1998		116434
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
		Chiavari	08/08/1998		3847
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Chiavari			
Dal 25/07/2002 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Divisione	Repertorio N°
		**** Omissis ****	25/07/2002		138436
					12087
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
		Chiavari	04/08/2002		9273
					7480
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Chiavari			
Dal 10/01/2003 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Compravendita	Repertorio N°
		**** Omissis ****	10/01/2003		141840
					12690
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
		Chiavari	10/02/2003		1634
					1354
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Chiavari	30/01/2003		191
					I V
Dal 22/10/2009	**** Omissis ***** Omissis ****	Rogante	Data	Permuta	Repertorio N°
		**** Omissis ****	22/10/2009		36771
					9739
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
		Chiavari	06/11/2009		7437
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Chiavari	05/11/2009		4819
					1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Chiavari il 24/11/2009

Reg. gen. 10455 - Reg. part. 1588

Quota: 171

Importo: € 2.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 23/11/2009

N° repertorio: 36855

Note: All'iscrizione dell'ipoteca volontaria, come si legge nella certificazione notarile in atti prodotta da parte procedente, è scritto :annotata di frazionamento in quote in data 11 agosto 2017 al reg. Part. n.722 derivante da atto a rogito notaio **** Omissis **** di Lavagna in data 31 luglio 2017 Rep. n. 2666.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella).

PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq).

PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo.

Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004.

Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001.

Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova.

Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%)

Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%).

PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24.

PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'agibilità dell'edificio plurifamiliare residenziale sito in via Alla Basilica dei Fieschi 2A è stato certificato Agibile dall'arch. **** Omissis **** in data 14/12/2015 prot. 11456.

L'edificio fu edificato in forza del Permesso di Costruire prot. 527 del 19/01/2010 pratica edilizia C2006/064 rilasciato dal Comune di Cogorno , previo rilascio di autorizzazione paesistica prot. 4900 del 21/05/2009 e del provvedimento finale di conclusione del procedimento art.14 ter, comma 9 L.241790 e art. 59 comma 4 L.R. 36/97 e s.m.i. derivante dalla Conferenza dei servizi volta all'approvazione dello strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per intervento di espansione residenziale in ambito Z.T.O. C-CEC 23 di P.R.G.

Successivamente fu presentata la D.I.A. prot. 62 del 03/01/2013 di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25 comma 1 , corredata da relazione tecnica asseverata dell'arch.**** Omissis ****. Si allegano le tavole n. 4 e 5 . In particolare nella tavola 4 sono rappresentati i posti auto scoperti così come si trovano oggi, tenuto conto che nell'elaborato grafico sono n. 18 e che, a seguito di unione di tre posti auto, di fatto sul posto la numerazione giunge sino al n.16.

Si può pertanto dire che il posto auto è regolare dal punto di vista urbanistico.

Si allegano i documenti sopra menzionati.

Si precisa che da informazioni rese dalla **** Omissis **** del Comune di Cogorno in data 04/07/2025 i posti auto ignorati tra cui quello in esame, non sono pertinenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,67

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 56,85

Si allega la relazione dell'amministrazione con le indicazioni relative alle spese di gestione ordinaria per gli esercizi '24 (saldo e consuntivo) e '25 (preventivo).

Da cui risulta che non vi è insoluto per il 2024, mentre per il 2025 deve ancora essere versato l'importo di € 28,18 ottenuto eseguendo una proporzione in funzione dei dati messi a disposizione dell'amministrazione.

Non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e/o in previsione.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 16, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega l'ispezione ipotecaria di aggiornamento del 01/07/2025 da cui non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data della certificazione notarile in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto sub 41 identificato sul posto con il n. 16 confina:

a nord con muretto di divisione con sub 44 mapp.2508

ad est con posto auto n.15 sub 40 mapp.2508

a sud con area di manovra mappale 2517

ad ovest con muretto di confine verso il mappale 2785 (area pubblica a parcheggio).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2012 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C826, Fg. 6, Part. 2508, Sub. 41 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Si allega la visura torica catastale in cui è indicata la:

COSTITUZIONE del 21/09/2012 Pratica n. GE0274086

in atti dal 21/09/2012 COSTITUZIONE (n. 3076.1/2012).

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2508	41		C6	1	13	13 mq	16,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Si allega la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale.

Si precisa che nella visura storica catastale viene erroneamente indicata la superficie di mq. 13, mentre la superficie reale è di mq.16. La planimetria catastale invece è corretta.

Sarà quindi necessario provvedere ad eseguire la rettifica del dato di superficie in visura. L'importo per tale rettifica qualora venga eseguita da un tecnico ammonta ad € 300,00 oltre oneri di legge sulla parcella.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se vi siano contratti di locazione in essere. Si allega la risposta negativa dell'AdE.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale di cui si allega il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Si segnala l' Art. 12 della Convenzione stipulata con il Comune di cui si riporta il testo , utile per i trasferimenti di proprietà dei posti auto pignorati.

Trasferimento degli immobili a terzi. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili di proprietà del contraente , lo stesso si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa , i vincoli di cui alla presente convenzione, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento oltre a tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia il Contraente obbligato all'adempimento degli oneri di cui trattasi.

Si rimanda alla lettera del Comune di Cogorno rif. Allegati alle note esplicative, in cui il comune fa presente che sono attualmente in itinere le procedure di formalizzazione dell'atto di acquisizione al Patrimonio Comunale dei mappali n.2784 e 2785.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione : piastrelle di cemento colorato. Divisori tra i posti auto di elementi di cemento (cordolini).

Area di manovra comune: in asfalto dell'epoca di costruzione.

Cancello di accesso: scorrevole, elettrificato, in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono state richieste informazioni all'AdE in merito all'esistenza di contratti di locazione. L'immobile risulta libero e al momento del sopralluogo non vi erano veicoli ivi parcheggiati. Si precisa che sul fondo del posto auto è presente un'armadiatura metallica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1984 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita		Raccolta N°	
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		**** Omissis ****	03/12/1984		
		Trascrizione		Reg. part.	
		Presso	Data	Reg. gen.	
		Chiavari	02/01/1985		10
		Registrazione		Vol. N°	
		Presso	Data	Reg. N°	
	**** Omissis ****	Divisione			

Dal 13/08/1987 al
22/10/2009

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	13/08/1987	13541	3690

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	11/09/1987			5164

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari	27/08/1987		301	I V

Dal 10/07/1998 al
22/10/2009

**** Omissis ****

Rogante	Data	Compravendita	Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	10/07/1998		116434	

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	08/08/1998			3847

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari				

Dal 25/07/2002 al
22/10/2009

**** Omissis *****
Omissis ****

Rogante	Data	Divisione	Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	25/07/2002		138436	12087

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	04/08/2002		9273	7480

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari				

Dal 10/01/2003 al
22/10/2009

**** Omissis *****
Omissis ****

Rogante	Data	Compravendita	Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	10/01/2003		141840	12690

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	10/02/2003		1634	1354

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari	30/01/2003		191	I V

Dal 22/10/2009

**** Omissis ****

Rogante	Data	Permuta	Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	22/10/2009		36771	9739

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	06/11/2009			7437

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari	05/11/2009		4819	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Chiavari il 24/11/2009

Reg. gen. 10455 - Reg. part. 1588

Quota: 171

Importo: € 2.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 23/11/2009

N° repertorio: 36855

Note: All'iscrizione dell'ipoteca volontaria, come si legge nella certificazione notarile in atti prodotta da parte procedente, è scritto :annotata di frazionamento in quote in data 11 agosto 2017 al reg. Part. n.722 derivante da atto a rogito notaio **** Omissis **** di Lavagna in data 31 luglio 2017 Rep. n. 2666.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella).

PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq).

PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo.

Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004.

Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001.

Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova.

Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%)

Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%).

PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24.

PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'agibilità dell'edificio plurifamiliare residenziale sito in via Alla Basilica dei Fieschi 2A è stato certificato Agibile dall'arch. **** Omissis **** in data 14/12/2015 prot. 11456.

L'edificio fu edificato in forza del Permesso di Costruire prot. 527 del 19/01/2010 pratica edilizia C2006/064 rilasciato dal Comune di Cogorno , previo rilascio di autorizzazione paesistica prot. 4900 del 21/05/2009 e del provvedimento finale di conclusione del procedimento art.14 ter, comma 9 L.241790 e art. 59 comma 4 L.R. 36/97 e s.m.i. derivante dalla Conferenza dei servizi volta all'approvazione dello strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per intervento di espansione residenziale in ambito Z.T.O. C-CEC 23 di P.R.G.

Successivamente fu presentata la D.I.A. prot. 62 del 03/01/2013 di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25 comma 1 , corredata da relazione tecnica asseverata dell'arch.**** Omissis ****. Si allegano le tavole n. 4 e 5 . In particolare nella tavola 4 sono rappresentati i posti auto scoperti così come si trovano oggi, tenuto conto che nell'elaborato grafico sono n. 18 e che, a seguito di unione di tre posti auto, di fatto sul posto la numerazione giunge sino al n.16.

Si può pertanto dire che il posto auto è regolare dal punto di vista urbanistico.

Si allegano i documenti sopra menzionati.

Si precisa che da informazioni rese dalla **** Omissis **** del Comune di Cogorno in data 04/07/2025 i posti auto pignorati tra cui quello in esame, non sono pertinenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,67

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 56,85

Si allega la relazione dell'amministrazione con le indicazioni relative alle spese di gestione ordinaria per gli esercizi '24 (saldo e consuntivo) e '25 (preventivo).

Da cui risulta che non vi è insoluto per il 2024, mentre per il 2025 deve ancora essere versato l'importo di € 28,18 ottenuto eseguendo una proporzione in funzione dei dati messi a disposizione dell'amministrazione.

Non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e/o in previsione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Essendo i n.8 posti auto scoperti vendibili singolarmente sono stati creati n. 8 lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 3, piano T

Posto auto scoperto n.3 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 28, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.080,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare per la categoria posti auto scoperti. Si precisa che al momento non sono presenti in zona posti auto in vendita, pertanto non è stato possibile individuare dei comparables.

I valori OMI codice di zona B1 , Microzona catastale 1, per il secondo semestre 2024 e per la zona di interesse indicano per posti auto scoperti in condizioni di manutenzione normale, valori da €/mq. 770,00 ad €/mq. 1150,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse da €/mq.702,00 ad €/mq.1095,00.

Si è pertanto applicato il valore €/mq. di 929,25 che corrisponde alla media dei valori OMI e B.I.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per le spese di amministrazione ordinarie impagate del 2025 per € 15,16;
- il 5% per assenza garanzia vizi ed eventuali costi aggiuntivi non preventivabili al momento.

Al valore finale si è applicato un arrotondamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 3, piano T	13,00 mq	929,25 €/mq	€ 12.080,25	100,00%	€ 12.080,25
				Valore di stima:	€ 12.080,25

Valore di stima: € 12.080,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	15,16	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 11.460,00

Il criterio di stima è stato illustrato alla sezione dedicata.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 5, piano T

Posto auto scoperto n.5 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 30, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.080,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare per la categoria posti auto scoperti. Si precisa che al momento non sono presenti in zona posti auto in vendita, pertanto non è stato possibile individuare dei comparables.

I valori OMI codice di zona B1 , Microzona catastale 1, per il secondo semestre 2024 e per la zona di interesse indicano per posti auto scoperti in condizioni di manutenzione normale, valori da €/mq. 770,00 ad €/mq. 1150,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse da €/mq.702,00 ad €/ mq.1095,00.

Si è pertanto applicato il valore €/mq. di 929,25 che corrisponde alla media dei valori OMI e B.I.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per le spese di amministrazione ordinarie impagate del 2025 per € 15,16;
- il 5% per assenza garanzia vizi ed eventuali costi aggiuntivi non preventivabili al momento.

Al valore finale si è applicato un arrotondamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 5, piano T	13,00 mq	929,25 €/mq	€ 12.080,25	100,00%	€ 12.080,25
				Valore di stima:	€ 12.080,25

Valore di stima: € 12.080,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	15,16	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 11.460,00

Il criterio di stima è stato illustrato alla sezione dedicata.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 6, piano T

Posto auto scoperto n.6 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 31, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.028,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare per la categoria posti auto scoperti. Si precisa che al momento non sono presenti in zona posti auto in vendita, pertanto non è stato possibile individuare dei comparables.

I valori OMI codice di zona B1 , Microzona catastale 1, per il secondo semestre 2024 e per la zona di interesse indicano per posti auto scoperti in condizioni di manutenzione normale, valori da €/mq. 770,00 ad €/mq. 1150,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse da €/mq.702,00 ad €/ mq.1095,00.

Si è pertanto applicato il valore €/mq. di 929,25 che corrisponde alla media dei valori OMI e B.I.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per le spese di amministrazione ordinarie impagate del 2025 per € 15,16;
- il 5% per assenza garanzia vizi ed eventuali costi aggiuntivi non preventivabili al momento.

Al valore finale si è applicato un arrotondamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 6, piano T	13,00 mq	925,25 €/mq	€ 12.028,25	100,00%	€ 12.028,25
				Valore di stima:	€ 12.028,25

Valore di stima: € 12.080,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	15,16	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 11.460,00

Il criterio di stima è stato illustrato alla sezione dedicata.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 7, piano T

Posto auto scoperto n.7 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 32, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.080,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare per la categoria posti auto scoperti. Si precisa che al momento non sono presenti in zona posti auto in vendita, pertanto non è stato possibile individuare dei comparables.

I valori OMI codice di zona B1 , Microzona catastale 1, per il secondo semestre 2024 e per la zona di interesse indicano per posti auto scoperti in condizioni di manutenzione normale, valori da €/mq. 770,00 ad €/mq. 1150,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse da €/mq.702,00 ad €/ mq.1095,00.

Si è pertanto applicato il valore €/mq. di 929,25 che corrisponde alla media dei valori OMI e B.I.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per le spese di amministrazione ordinarie impagate del 2025 per € 15,16;
- il 5% per assenza garanzia vizi ed eventuali costi aggiuntivi non preventivabili al momento.

Al valore finale si è applicato un arrotondamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 7, piano T	13,00 mq	929,25 €/mq	€ 12.080,25	100,00%	€ 12.080,25
				Valore di stima:	€ 12.080,25

Valore di stima: € 12.080,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	15,16	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 11.460,00

Il criterio di stima è stato illustrato alla sezione dedicata.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 8, piano T

Posto auto scoperto n.8 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre

pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 33, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.080,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare per la categoria posti auto scoperti. Si precisa che al momento non sono presenti in zona posti auto in vendita, pertanto non è stato possibile individuare dei comparables.

I valori OMI codice di zona B1 , Microzona catastale 1, per il secondo semestre 2024 e per la zona di interesse indicano per posti auto scoperti in condizioni di manutenzione normale, valori da €/mq. 770,00 ad €/mq. 1150,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse da €/mq.702,00 ad €/ mq.1095,00.

Si è pertanto applicato il valore €/mq. di 929,25 che corrisponde alla media dei valori OMI e B.I.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per le spese di amministrazione ordinarie impagate del 2025 per € 15,16;
- il 5% per assenza garanzia vizi ed eventuali costi aggiuntivi non preventivabili al momento.

Al valore finale si è applicato un arrotondamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 8, piano T	13,00 mq	929,25 €/mq	€ 12.080,25	100,00%	€ 12.080,25
				Valore di stima:	€ 12.080,25

Valore di stima: € 12.080,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	15,16	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 11.460,00

Il criterio di stima è stato illustrato alla sezione dedicata.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 14, piano T

Posto auto scoperto n.14 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 39, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.080,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare per la categoria posti auto scoperti. Si precisa che al momento non sono presenti in zona posti auto in vendita, pertanto non è stato possibile individuare dei comparables.

I valori OMI codice di zona B1 , Microzona catastale 1, per il secondo semestre 2024 e per la zona di interesse indicano per posti auto scoperti in condizioni di manutenzione normale, valori da €/mq. 770,00 ad €/mq. 1150,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse da €/mq.702,00 ad €/ mq.1095,00.

Si è pertanto applicato il valore €/mq. di 929,25 che corrisponde alla media dei valori OMI e B.I.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per le spese di amministrazione ordinarie impagate del 2025 per € 15,16;
- il 5% per assenza garanzia vizi ed eventuali costi aggiuntivi non preventivabili al momento.

Al valore finale si è applicato un arrotondamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 14, piano T	13,00 mq	929,25 €/mq	€ 12.080,25	100,00%	€ 12.080,25
				Valore di stima:	€ 12.080,25

Valore di stima: € 12.080,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	15,16	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 11.460,00

Il criterio di stima è stato illustrato alla sezione dedicata.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 15, piano T

Posto auto scoperto n.15 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 40, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.080,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare per la categoria posti auto scoperti. Si precisa che al momento non sono presenti in zona posti auto in vendita, pertanto non è stato possibile individuare dei comparables.

I valori OMI codice di zona B1 , Microzona catastale 1, per il secondo semestre 2024 e per la zona di interesse indicano per posti auto scoperti in condizioni di manutenzione normale, valori da €/mq. 770,00 ad €/mq. 1150,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse da €/mq.702,00 ad €/ mq.1095,00.

Si è pertanto applicato il valore €/mq. di 929,25 che corrisponde alla media dei valori OMI e B.I.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per le spese di amministrazione ordinarie impagate del 2025 per € 15,16;
- il 5% per assenza garanzia vizi ed eventuali costi aggiuntivi non preventivabili al momento.

Al valore finale si è applicato un arrotondamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 15, piano T	13,00 mq	929,25 €/mq	€ 12.080,25	100,00%	€ 12.080,25
				Valore di stima:	€ 12.080,25

Valore di stima: € 12.080,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	28,18	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 11.450,00

Il criterio di stima è stato illustrato alla sezione dedicata.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 16, piano T

Posto auto scoperto n.16 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 41, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.868,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare per la categoria posti auto scoperti. Si precisa che al momento non sono presenti in zona posti auto in vendita, pertanto non è stato possibile individuare dei comparables.

I valori OMI codice di zona B1 , Microzona catastale 1, per il secondo semestre 2024 e per la zona di interesse indicano per posti auto scoperti in condizioni di manutenzione normale, valori da €/mq. 770,00 ad €/mq. 1150,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse da €/mq.702,00 ad €/ mq.1095,00.

Si è pertanto applicato il valore €/mq. di 929,25 che corrisponde alla media dei valori OMI e B.I.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per le spese di amministrazione ordinarie impagate del 2025 per € 15,16;

- il 5% per assenza garanzia vizi ed eventuali costi aggiuntivi non preventivabili al momento.

Al valore finale si è applicato un arrotondamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Posto auto Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 16, piano T	16,00 mq	929,25 €/mq	€ 14.868,00	100,00%	€ 14.868,00
				Valore di stima:	€ 14.868,00

Valore di stima: € 14.868,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	15,16	€
Rischio assunto per mancata garanzia rettifica dati di superficie nella visura catastale	5,00	%
	314,08	€

Valore finale di stima: € 13.800,00

Il criterio di stima è stato illustrato alla sezione dedicata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che nella presente relazione di stima sono stati contemplati unicamente i n. 8 posti auto scoperti in quanto sono gli unici beni pignorati di fatto commerciabili.

Si allegano un documento denominato Note Esplicative in cui sono riportate le immagini dei beni immobili pignorati ritenuti non stimabili e un documento denominato allegato alle note esplicative che contiene: le visure catastali, gli elaborati planimetrici dei beni pignorati non commerciabili sotto elencati, l'atto di acquisto del mappale 2196 del fg.6, la lettera del Comune di Camogli ove è spiegato che i mappali 2784 e 2785 del fg.6 sono aree pubbliche con allegate la convenzione e le delibere della Giunta Comunale e le tavole nn.3 e 5 del Piano Particolareggiato del comune di Cogorno ove sono indicate le aree pubbliche.

1) Fg. 6 mappale 2508 sub 42 cat. C/2 = di fatto è un piccolo locale (magazzino sottoscala) sito in via Alla Basilica dei Fieschi 2A da sempre utilizzato come locale condominiale, privo di millesimi, in cui sono alloggiati macchinari a servizio dell'ascensore.

2) Fg.6 mappale 2517 cat. F/1 (area urbana) sita all'interno del Condominio di via Alla Basilica dei Fieschi 2A che di fatto costituisce l'area di manovra condominiale dei n. 16 posti auto scoperti da tra cui i n.8 posti auto scoperti pignorati e stimati.

3) Fg.6 mappale 2784 cat. F/1 (area urbana) sita davanti all'accesso pedonale al Condominio di via Alla Basilica dei Fieschi 2A costituita da marciapiede, area con panchine e aiuole pubbliche di cui alla lettera del Comune.

4) Fg.6 mappale 2785 cat. F/1 (area urbana) sita in prossimità dell'accesso carrabile ai posti auto condominiali del Condominio di via Alla Basilica dei Fieschi 2A costituita da area pubblica con posti auto pubblici di cui alla lettera del Comune.

5) Fg.6 mappale 2196 cat. F/1 (area urbana) sita in Via San Martino civ. 51 che di fatto costituisce la rampa di accesso condominiale ai box al piano S1 di un edificio diverso da quello di via Alla Basilica dei Fieschi 2A e posto nelle sue vicinanze, ovvero il civ. 51 di via San Martino.

Si precisa che a seguito della richiesta di informazioni inoltrata dalla scrivente al comune di Cogorno relativamente ai mappali pignorati 2785 e 2784 del Fg 6, che dal sopralluogo eseguito sono risultati essere aree pubbliche, il capo area del servizio Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP faceva pervenire alla scrivente una lettera datata 17/06/2025, che si allega alle note esplicative, in cui viene spiegato che effettivamente le aree sono fruite dal pubblico e che sono attualmente in itinere le procedure di formalizzazione dell'atto di acquisizione di tali aree al Patrimonio Comunale.

Ciò deriva dal Permesso di Costruire n. C2006/064 prot. 527 per l'attuazione di un intervento di espansione residenziale in Ambito CEC 23 di PRG in capo alla **** Omissis **** e alle procedure di acquisizione degli standard urbanistici (pubblici) vincolati all'intervento di cui al Permesso a Costruire.

Il capo area allega alla sua lettera la Convenzione del 18/11/2009 a rogito notaio **** Omissis **** tra il Comune di Cogorno ed **** Omissis **** e le Delibere di Giunta Comunale nn. 21,96,139,201 (che si allegano alle note esplicative). In particolare la D.G.C. n. 121 riguarda l'Approvazione della Convenzione edilizia del 31.07.2009 che prevedeva aree a parcheggio pubblico per mq. 774,79 e verde pubblico per mq. 650,85. La convenzione aveva ad oggetto l'edificazione e l'urbanizzazione dell'ambito CEC 23 della zona residenziale Z.T.O. C di espansione del Comune di Cogorno.

**** Omissis **** si impegnava ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e a cedere gratuitamente al comune le aree. Cessione che, come si legge nella lettera del Comune, deve essere formalizzata.

A pag. 11, art. 11 della Convenzione è scritto : il trasferimento delle opere in proprietà al Comune dovrà avvenire a mezzo di atto pubblico entro 6 mesi dal termine di cui all'art. 10, previo collaudo e redazione di tipo frazionamento a carico del Contraente. A seguito dell'emissione del certificato di collaudo le opere verranno consegnate al Comune previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

Il tipo frazionamento e gli atti saranno a carico del Contraente quindi di **** Omissis ****.

A quanto risulta manca quindi solo l'atto di trasferimento delle predette aree al Comune, per quanto siano trascorsi i sei mesi sopra indicati.

Si segnala l' Art. 12 della Convenzione di cui si riporta il testo , utile per i trasferimenti di proprietà dei posti auto pignorati.

Trasferimento degli immobili a terzi. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili di proprietà del contraente , lo stesso si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa , i vincoli di cui alla presente convenzione, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento oltre a tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia il Contraente obbligato all'adempimento degli oneri di cui trattasi.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

Genova, li 28/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Summa Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 1. Autocertificazione agibilità
- ✓ Altri allegati - 2. Autorizzazione paesaggistica
- ✓ Concessione edilizia - 3. Permesso a Costruire - DIA in variante e elaborati grafici ultimo stato autorizzato
- ✓ Estratti di mappa - 4. Inquadramento urbanistico e stralci cartografici
- ✓ Altri allegati - 5. Note esplicative su immobili non stimati
- ✓ Altri allegati - 6. Allegati alle Note esplicative= Visure catastali ed elaborati planimetrici immobili non stimati, atto di acquisto mappale 2196, lettera comune di Camogli su aree pubbliche(mappali 2784 e 2785),convenzione e delibere della Giunta Comunale, TAvole nn.2 e 5 del Piano PARTICOLAREggiato del 2009 con indicazione delle aree pubbliche a parcheggio e verde attrezzato.
- ✓ Atto di provenienza - 7. Atto di permuta
- ✓ Altri allegati - 8. Planimetrie di rilievo n. 8 posti auto+vista aerea con sovrapposto disegno
- ✓ Altri allegati - 9. Vista aerea con sovrapposto disegno rampa non stimata mappale 2196 fg.6 via San Martino civ. n.51
- ✓ Visure e schede catastali - 10.Visure storiche e planimetrie catastali dei n. 8 posti auto
- ✓ Foto - 11. Documentazione fotografica n.8 posti auto
- ✓ Altri allegati - 12. Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - 13. Lettera Agenzia delle Entrate su non esistenza contratti di locazione.
- ✓ Altri allegati - 14. Doc. dell'amministratrice - posizione pagamenti spese cond. + regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - 15. Ispezione ipotecaria di aggiornamento
- ✓ Perizia formato privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 3, piano T

Posto auto scoperto n.3 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 28, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella). PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq). PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità' di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo. Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004. Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G. Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001. Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova. Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%) Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%). PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24. PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

Prezzo base d'asta: € 11.460,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 5, piano T

Posto auto scoperto n.5 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 30, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella). PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq). PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona

ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo. Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004. Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G. Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001. Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova. Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%) Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%). PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24. PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

Prezzo base d'asta: € 11.460,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 6, piano T

Posto auto scoperto n.6 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 31, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella). PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq). PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo. Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004. Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G. Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001. Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova. Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%) Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%). PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24. PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

Prezzo base d'asta: € 11.460,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 7, piano T

Posto auto scoperto n.7 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 32, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella). PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq). PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo. Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004. Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G. Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001. Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova. Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%) Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%). PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24. PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

Prezzo base d'asta: € 11.460,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 8, piano T

Posto auto scoperto n.8 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 33, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella). PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq). PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo. Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004. Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina

paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G. Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001. Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova. Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%) Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%). PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24. PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

Prezzo base d'asta: € 11.460,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 14, piano T

Posto auto scoperto n.14 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 39, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella). PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq). PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità' di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo. Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004. Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G. Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001. Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova. Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%) Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%). PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24. PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

Prezzo base d'asta: € 11.460,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 15, piano T

Posto auto scoperto n.15 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 40, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella). PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq). PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo. Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004. Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G. Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001. Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova. Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%) Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%). PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24. PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

Prezzo base d'asta: € 11.450,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 16, piano T

Posto auto scoperto n.16 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 41, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 2508 del foglio 6 Comune di Cogorno è urbanisticamente così inquadrata (si allegano gli stralci cartografici e le informazioni dettagliate sulla particella). PRG: Ricade interamente nella zona CEC - 23: Zona Residenziale Z.T.O. C di espansione residenziale, ambito C1, art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1.00 mc/mq). PTCP Assetto Insediativo: Ricade interamente nella zona ID MO-A: Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A, art. 46 delle N.T.A. del PTCP Insediativo. Vincoli paesaggistici: Ricade interamente nella zona art_136_lett_c): Zona circostante la Basilica dei Fieschi: Zona vincolata ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera c del Dlgs 42 del 2004. Paesistica: Ricade interamente nella zona IU 3: INSEDIAMENTO URBANO N.3; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G. Centro abitato: Ricade interamente nella zona Centro Abitato: il mappale risulta incluso nel perimetro del Centro Urbano approvato con D.C.C. n. 137 del 29/09/2001. Piano di Bacino - Fasce fluviali: Ricade interamente nella zona A: Fascia esondazione con tempi di ritorno cinquantennali, artt. 12 e 15 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova.

Piano di Bacino - Suscettività al dissesto: Ricade parzialmente nella zona Pg0: Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (78%) Ricade parzialmente nella zona Pg1: Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova (22%). PGRA Pericolo: Ricade interamente nella zona PGRA_P3: Area a pericolosità da alluvione in ambito fluviale con probabilità elevata, ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/20210 - DSG 53-54/24. PAI Pericolo: Ricade parzialmente nella zona PAI_P1: Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali (22%).

Prezzo base d'asta: € 13.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.460,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 28, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è in condizioni discrete.		
Descrizione:	Posto auto scoperto n.3 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.460,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 30, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è in condizioni discrete.		
Descrizione:	Posto auto scoperto n.5 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.460,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 31, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è in condizioni discrete.		
Descrizione:	Posto auto scoperto n.6 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.460,00

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 7, piano T	Quota	1/1
Diritto reale:		Superficie	13,00 mq
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 32, Categoria C6		
Stato conservativo:	Il posto auto è in condizioni discrete.		
Descrizione:	Posto auto scoperto n.7 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.460,00

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 8, piano T	Quota	1/1
Diritto reale:		Superficie	13,00 mq
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 33, Categoria C6		
Stato conservativo:	Il posto auto è in condizioni discrete.		
Descrizione:	Posto auto scoperto n.8 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.460,00

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 14, piano T	Quota	1/1
Diritto reale:		Superficie	13,00 mq
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 39, Categoria C6		
Stato conservativo:	Il posto auto è in condizioni discrete.		
Descrizione:	Posto auto scoperto n.14 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.450,00

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 15, piano T	Quota	1/1
Diritto reale:			

Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 40, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo: Descrizione:	Il posto auto è in condizioni discrete. Posto auto scoperto n.15 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.		
Vendita soggetta a IVA: Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.800,00

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Cogorno (GE) - Via alla Basilica dei Fieschi 2A, edificio 2A, interno 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2508, Sub. 41, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo: Descrizione:	Il posto auto è in condizioni discrete. Posto auto scoperto n.16 accessibile carrabilmente a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V, mentre pedonalmente vi è anche un vialetto di collegamento con via alla Basilica dei Fieschi che conduce al piazzale pubblico su cui prospetta il cancello carrabile, oppure dall'interno del civico 2A.		
Vendita soggetta a IVA: Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 3, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 5, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 6, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 7, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 8, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 14, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 15, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A COGORNO (GE) - VIA ALLA BASILICA DEI FIESCHI 2A, EDIFICIO 2A, INTERNO 16, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/02/2025

Reg. gen. 1782 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso in data 03/02/2025 Rep. n. 1299 per il credito di € 301.688,11 gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.