

# **TRIBUNALE DI MONZA**

## **II Sezione Fallimentare**

**Giudice Delegato: Dott. Alessandro Longobardi**

**Liquidatrice: Dott.ssa Paola Parisi**

### **RG 33/2023**



### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 1: appartamento e deposito**

**LOTTO 2: appartamento e deposito**

**LOTTO 3: terreni**

Cogorno (GE), via Don Biagio Tiscornia n. 22-24-26-28

**Esperto alla stima:** Arch. XXXX Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716  
**Email:** [architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)

Bene in **Cogorno (GE)**  
via Don Biagio Tiscornia n. 24-26

## LOTTO 1

(appartamento e deposito)

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

#### Descrizione giuridica del bene

In Comune di Cogorno, via Don Biagio Tiscornia n. 24-26, appartamento al primo piano composto da due locali oltre cucina abitabile, servizio igienico, disimpegno e terrazzo, con annesso vano deposito al piano terra.

#### Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di XXXX XXXX  
Nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

#### Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cogorno come segue: (allegato 2.A)

Intestati: XXXX XXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **foglio 1 particella 1630 subalterno 4**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani,

Superficie Catastale Totale: 100 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>

Rendita € 198,32

Indirizzo: via Don B. Tiscornia n. 24-26, piano T-1

#### Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su corte sub 1, via don Biagio Tiscornia, parti comuni (vano scala), terrapieno (intercapedine) su due lati, terrapieno su altro mappale

Del deposito: altro deposito sub 5, via Don Biagio Tiscornia, parti comuni (vano scala), terrapieno (intercapedine)

### STATO DI OCCUPAZIONE

#### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/07/2024, i beni sono risultati liberi da persone con presenza di arredo e materiale.

#### Esistenza contratti di locazione (allegato 10)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente il sig. XXXX XXXX (proprietario - soggetto debitore) quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 7) effettuata in capo alla proprietà (soggetto debitore) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

TRASCRIZIONE del 05/07/2023 – Registro Particolare 5915 Registro Generale 7063  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 262 del 31/05/2023  
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA  
A favore: Massa dei Creditori di XXXX XXXX  
Contro: XXXX XXXX

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in esame, non è costituito in condominio.

### Particolari vincoli e/o dotazioni:

Nessuna da rilevare

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'appartamento è ubicato al piano primo con accesso mediante scala esterna da via Don Biagio Tiscornia

### Attestazione APE: Non presente

Dalle ricerche effettuate non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare residenziale in esame.

### Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

## PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 9) e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

### Attuale proprietario

- L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di proprietà del sig. XXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di:
  - Per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 (un terzo), in forza di successione legittima del sig. XXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 22/06/2001 (Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari in data 21/12/2001 al n. 990/12; Certificato di Denunciata Successione trascritto in data 09/01/2006 ai nn. 205/156);  
**N.B.** Si rileva che non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità
  - Per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/6 (un sesto), in forza di successione legittima della sig.ra XXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il 05/09/2014 (Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari in data 03/07/2015 al n. 11802/9990/15; Certificato di Denunciata successione trascritto in data 19/08/2015 ai nn. 6581/5255;  
**N.B.** Accettazione tacita di eredità trascritta in data 25/10/2016 ai nn. 9416/7143;
  - Per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 (un mezzo), in forza di atto di divisione in data 14/10/2016 notaio Giudo Santoro di Chiavari Repertorio 41038/12747, trascritto in data 25/10/2016 ai nn. 9415/7142, riguardante la divisione con il sig. XXXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- Al predetto sig. XXXXX XXXX, quanto in oggetto era pervenuto rispettivamente per la quota di comproprietà indivisa pari a 1/3 (un terzo) e 1/6 (un sesto), in forza delle dichiarazioni di successione dei signori XXXX XXXX e XXX XXXXX, sopra indicate
- Alla predetta sig.ra XXX XXXXX, la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 (un terzo) era pervenuta in forza di successione legittima del signor XXXX XXXX
- Al predetto sig. XXXX XXXX, quanto in oggetto era pervenuto per titoli da oltre un ventennio

## PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Cogorno (allegato 7)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Atti di fabbrica: irreperibili.  
A seguito della richiesta di accesso agli atti, il comune di Cogorno ha comunicato che presso gli archivi NON sono state reperite pratiche edilizie relative all'originaria Concessione Edilizia
- Successive varianti (le pratiche edilizie, in formato pdf) sono state inviate direttamente dall'Ufficio Tecnico del comune di Cogorno:
  - Licenza Edilizia n. 21/76 del 31/08/1976 prot. 1425 per "sopraelevare e ristrutturare il fabbricato"

- Concessione Edilizia n. 25/80 del 17/12/1980 prot. 6320 per opere in variante alla Licenza Edilizia n. 21/76

**N.B.** Si osserva che detta pratica prevede quali varianti, anche la rettifica dell'altezza interna dei locali. Nella relazione tecnica del 15/11/1980 allegata alla pratica edilizia stessa viene dichiarato che: "...è altresì chiaramente constatabile che al piano primo l'altezza dei locali non è di m 2,80, come riportato nel progetto approvato, ma bensì di m 2,50."

Si evidenzia inoltre che, la Concessione Edilizia regolarmente rilasciata in data 17/12/1980, riporta quanto segue:

- *Visto i disegni ed il tipo allegati alla domanda presentata;*
- *Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia;*
- *Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario;*
- *Visto il Regolamento Igienico Edilizio Comunale;*
- *Vista la Legge Comunale e Provinciale;*
- *Visti gli artt. Della vigente legge urbanistica...omissis*
- *Vista la legge regionale n° 28 del 3/9/1976;*
- *Vista la legge n° 10 del 28/1/1977*

**Concede autorizzazione** al sig. XXXX XXXX, ad eseguire varianti al fabbricato di cui alla domanda succitata...omissis

Per quanto sopra esposto, si rileva quindi che vengono autorizzate le altezze indicate nella pratica edilizia n° 25/80 prot. 6320.

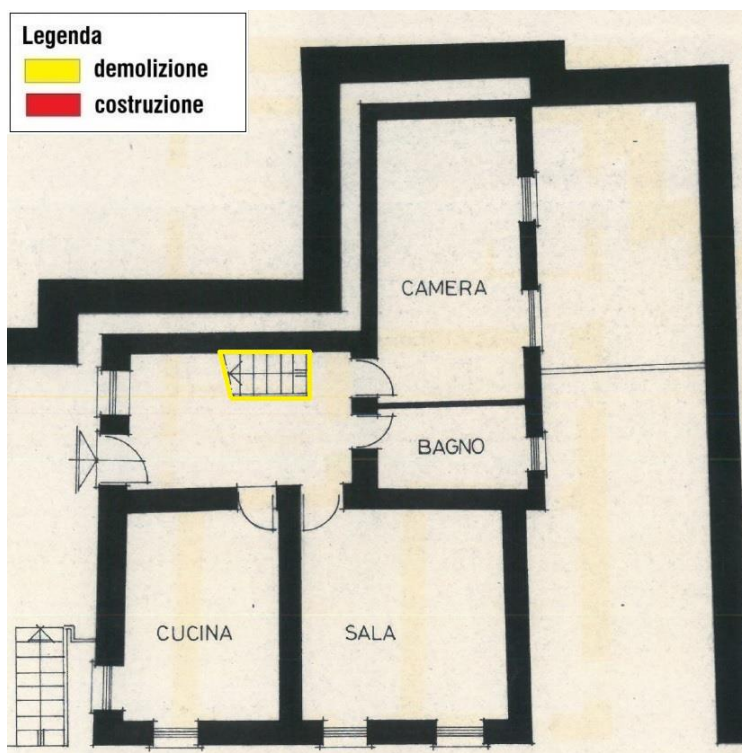
- Concessione Edilizia n. 10/83 del 13/10/1983 prot. 3844 per opere in variante Licenza Edilizia n. 21 del 31/08/76 e successiva variante n. 25/80 del 17/12/1980
- Concessione Edilizia n. 32/84 del 15/12/1984 prot. 9173 per opere in variante Licenza Edilizia n. 21 del 31/08/76 e successiva variante n. 25/80 del 17/12/1980 e n° 10/83 del 13/10/1983

#### **Conformità edilizia: NON CONFORME**

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato la difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi allo stato autorizzato.

Relativamente all'unità immobiliare ad uso residenziale è necessario riferirsi all'ultimo stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 32/84 del 15/12/1984 rispetto al quale si osserva la seguente difformità:

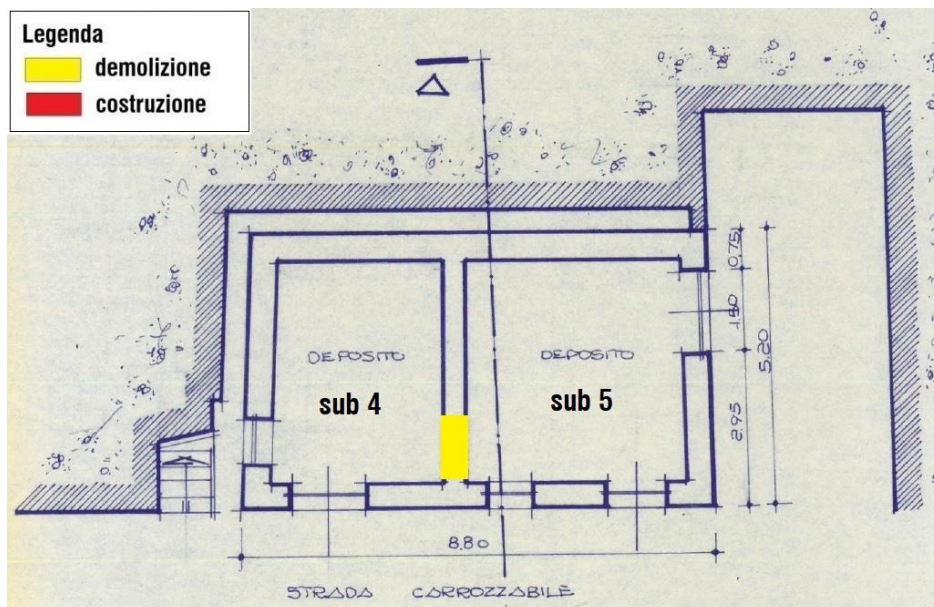
- Mancata realizzazione della scala interna di collegamento tra piano primo e piano secondo (di cui al LOTTO 2 del presente elaborato)



C.E. 32/84 del 15/12/1984: Estratto piano primo

Relativamente al deposito al piano terra è necessario invece riferirsi all'ultimo stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 25/80 del 17/12/1980 rispetto al quale si osservano le seguenti difformità:

- demolizione di porzione di muratura in comune con l'attiguo deposito (sub 5 – LOTTO 2) per la formazione di un varco di collegamento tra gli stessi.
- Si rileva un'errata indicazione dell'altezza interna del piano terra – locali deposito. Nelle tavole di progetto viene indicata un'altezza interna di 2,00 mt mentre nello stato di fatto l'altezza rilevata è pari a 2,55 mt (circa)



C.E. 25/80 del 17/12/1980: Estratto piano terra



**Conformità catastale:** CONFORME

Planimetria catastale Dichiarazione di protocollo n. GE0375940 del 04/11/2009

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Circa la rappresentazione grafica riportata nella scheda catastale si osserva quanto segue:

- la scala interna di collegamento tra l'unità immobiliare posta al primo piano e quella posta al secondo piano, già indicata nella Concessione edilizia di cui sopra, NON è stata graficamente indicata in planimetria catastale, in quanto NON realizzata
- il varco realizzato mediante demolizione di porzione di muratura in comune tra i due depositi (sub 4 e sub 5) è graficamente indicato in scheda catastale ma in assenza di relativa pratica edilizia

**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Alla luce delle analisi sopra esposte, per procedere alla regolarizzazione edilizia sarà necessario procedere con i seguenti adempimenti tecnici/amministrativi:

- Pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione Amministrativa
- Aggiornamento catastale
- Opere edili per la chiusura del varco di collegamento tra i due locali deposito al piano terra (sub 4 e sub 5) così come indicato nell'ultimo stato edilizio assentito

Sommano totale costi stimati: € 4.000 (circa)

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**Descrizione generale del quartiere e zona**

Cogorno è un comune della provincia di Genova. Il territorio di Cogorno è situato tra la bassa val Fontanabuona e la val Graveglia a pochi chilometri dal comune di Lavagna, nota località turistica e balneare della riviera ligure di levante.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, che risulta essere esterna al centro abitato, è scarsamente servita da mezzi pubblici e dai maggiori assi viabilistici di collegamento con la rete autostradale.

I servizi, quali attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; spazi per attività ricreative e di svago così come i principali servizi sanitari di urgenza e di emergenza oltre a istituti d'istruzione di grado inferiore, medie e superiori sono presenti nei comuni limitrofi.



### Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso edilizio con destinazione residenziale è composto da un edificio pluripiano ubicato in via Don Biagio Tiscornia ai civici 22, 24, 26 e 28.

L'edificio, che si sviluppa in altezza seguendo il declivio del terreno, è costituito da un corpo di fabbrica che contiene tre autonome unità ad uso residenziale poste rispettivamente ai piani primo, secondo e terzo (e ultimo). Al piano terra sono presenti i locali deposito di pertinenza delle unità immobiliari e un'autorimessa.

- Struttura: muratura portante mista in muratura/laterizio/cemento armato
- Facciate: intonaco tipo "terranova"
- Accesso al complesso immobiliare: scala esterna da via Don Biagio Tiscornia
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: discrete





### **Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare**

Dalla via pubblica risalendo la rampa di gradini esterna che collega i singoli piani si accede al piano di sbarco (parte comune) al primo piano piano dove è posta l'unità immobiliare oggetto della presente stima.

L' appartamento è costituito da un bilocale dotato di un ampio disimpegno che distribuisce rispettivamente: cucina abitabile, soggiorno, camera da letto con accesso al terrazzo, servizio igienico.

L'appartamento è dotato di un vano deposito di pertinenza ubicato al piano terra.

Detto locale deposito, al quale si accede direttamente dalla strada è dotato di una chiusura a serranda in metallo (al momento del sopralluogo non funzionante).

Nel corso del sopralluogo l'accesso al deposito è stato consentito mediante il varco nella muratura portante di separazione con l'attiguo locale (sub 5) ma attribuito ad un'altra unità immobiliare di cui al successivo LOTTO 2, presente nello stesso fabbricato.

#### Appartamento

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate, ad esclusione della camera da letto nella quale le pareti presentano un intonaco con finitura "rustico"  
nel servizio igienico e in cucina le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da marmette di graniglia di marmo e cemento nei locali soggiorno e cucina e piastrelle in ceramica nel servizio igienico.  
La camera da letto si presenta "al rustico" e cioè in assenza di pavimentazione e relativo sottofondo
- infissi esterni: serramenti in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento costituito da persiane in legno
- porta d'accesso: portoncino in legno con specchiature in vetro
- porte interne: in legno con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto elettrico: presente. La proprietà ha comunicato che l'impianto di questo appartamento è funzionante ma al momento collegato all'impianto dell'appartamento posto al soprastante piano (LOTTO 2 del presente elaborato).
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- acqua calda sanitaria: non presente
- impianto termico: non presente
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,50 mt (circa). Nel merito dell'altezza interna dei locali si rimanda al paragrafo "pratiche e conformità edilizia"
- condizioni generali: insufficienti

#### Deposito

- Porta d'accesso: serranda in metallo non funzionante (attualmente accessibile attraverso l'attiguo locale sub 5)
- Pavimento: battuto di cemento
- Pareti: intonaco rustico
- Altezza: 2,75 mt (circa)

## CONSISTENZA

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	85,3	100%	85,3
Terrazzo	mq.	20,4	30%	6,1
Deposito PT	mq.	16,8	25%	4,2
		<b>122,6</b>		<b>95,6</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## STIMA

### Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 1° semestre 2024
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

### Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso immobiliare, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **900,00 €/mq commerciale**

### Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e deposito	Fg. 1, Part. 1630, Sub 4 categoria A/3	95,6	€ 900,00	€ 86.040,00
				<b>€ 86.040,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO 1	€ 86.040,00
Spese tecniche e opere edili di regolarizzazione edilizia e catastale	<b>-€ 4.000,00</b>
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	<b>€ 82.040,00</b>

### Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Cogorno (GE), via Don Biagio Tiscornia n. 24-26	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 82.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Bene in **Cogorno (GE)**  
via Don Biagio Tiscornia n. 22-28

## LOTTO 2

(appartamento e deposito)

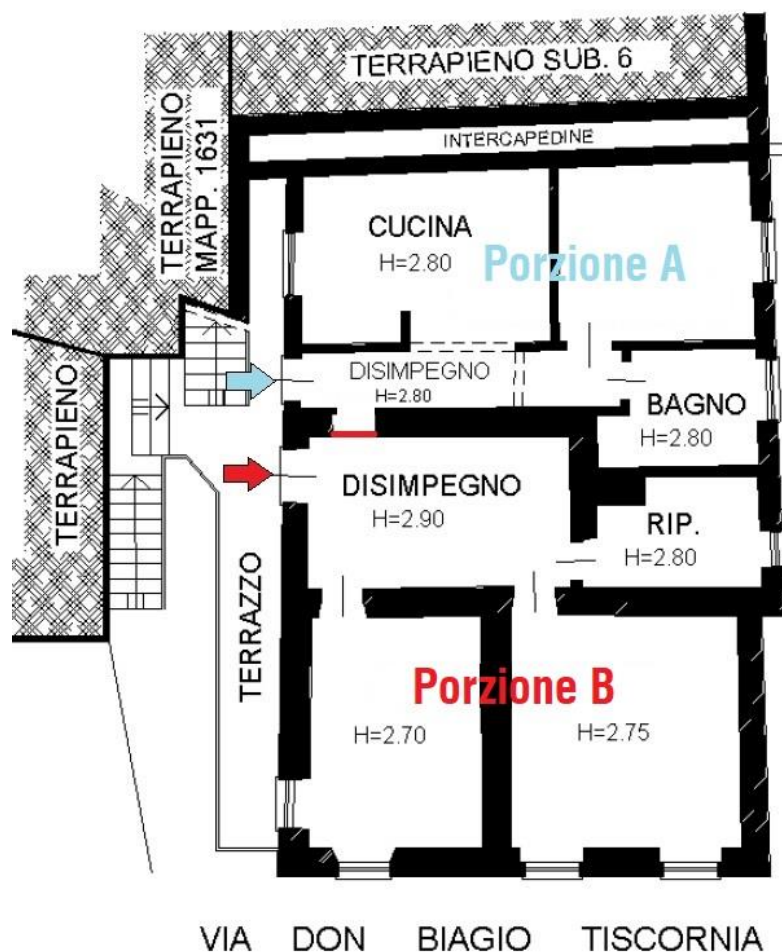
### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

#### Descrizione giuridica del bene

In Comune di Cogorno, via Don Biagio Tiscornia n. 22-28, appartamento al primo secondo composto da tre locali oltre cucina abitabile, doppio servizio igienico, doppio disimpegno e terrazzo, con annesso vano deposito al piano terra.

Nel corso del sopralluogo si è osservato che l'appartamento in esame, già dotato di doppio ingresso, mediante l'installazione di un pannello a chiusura/tamponamento del vano porta di collegamento tra le due parti della stessa unità immobiliare, è stato suddiviso in due porzioni dotata ognuna di proprio accesso.

Di seguito viene riportata un estratto della planimetria catastale con identificazione delle due porzioni di appartamento, nel presente elaborato rinominati, per maggiore facilità di identificazione come "porzione A" e "porzione B".





### Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di XXXX XXXX  
Nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

### Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cogorno come segue: (allegato 2.B)

Intestati: XXXX XXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **foglio 1 particella 1630 subalterno 5**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani,

Superficie Catastale Totale: 121 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 119 m<sup>2</sup>

Rendita € 272,69

Indirizzo: via Don B. Tiscornia n. 22-28, piano T-2

### Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su via don Biagio Tiscornia, parti comuni (vano scala), terrapieno (intercapedine), affaccio su terrazzo sub 4, corte sub 1

Del deposito: corte sub 1, via Don Biagio Tiscornia, altro deposito sub 4, terrapieno (intercapedine), altra unità immobiliare sub 6

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/07/2024, i beni sono risultati liberi da persone con presenza di arredo e materiale.

### Esistenza contratti di locazione (allegato 10)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente il sig. XXXX XXXX (proprietario - soggetto debitore) quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "libero".

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 7) effettuata in capo alla proprietà (soggetto debitore) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

TRASCRIZIONE del 05/07/2023 – Registro Particolare 5915 Registro Generale 7063  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 262 del 31/05/2023  
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA  
A favore: Massa dei Creditori di XXXX XXXX  
Contro: XXXX XXXX

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:**

Dalle informazioni reperite in loco, il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in esame, non è costituito in condominio.

**Particolari vincoli e/o dotazioni:**

Nessuna da rilevare

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

L'appartamento è ubicato al piano secondo con accesso mediante scala esterna da via Don Biagio Tiscornia

**Attestazione APE: Non presente**

Dalle ricerche effettuate non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare residenziale in esame.

**Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili

**PROVENIENZA**

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 9) e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

**Attuale proprietario**

- L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di proprietà del sig. XXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di:
  - Per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 (un terzo), in forza di successione legittima del sig. XXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 22/06/2001 (Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari in data 21/12/2001 al n. 990/12; Certificato di Denunciata Successione trascritto in data 09/01/2006 ai nn. 205/156);  
**N.B.** Si rileva che non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità
  - Per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/6 (un sesto), in forza di successione legittima della sig.ra XXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il 05/09/2014 (Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari in data 03/07/2015 al n. 11802/9990/15; Certificato di Denunciata successione trascritto in data 19/08/2015 ai nn. 6581/5255;

**N.B. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 25/10/2016 ai nn. 9416/7143:**

- Per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 (un mezzo), in forza di atto di divisione in data 14/10/2016 notaio Giudo Santoro di Chiavari Repertorio 41038/12747, trascritto in data 25/10/2016 ai nn. 9415/7142, riguardante la divisione con il sig. XXXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- Al predetto sig. XXXXX XXXX, quanto in oggetto era pervenuto rispettivamente per la quota di comproprietà indivisa pari a 1/3 (un terzo) e 1/6 (un sesto), in forza delle dichiarazioni di successione dei signori XXXX XXXX e XXX XXXXX, sopra indicate
- Alla predetta sig.ra XXX XXXXX, la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 (un terzo) era pervenuta in forza di successione legittima del signor XXXX XXXX
- Al predetto sig. XXXX XXXX, quanto in oggetto era pervenuto per titoli da oltre un ventennio

**PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA**

**Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Cogorno (allegato 7)**

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

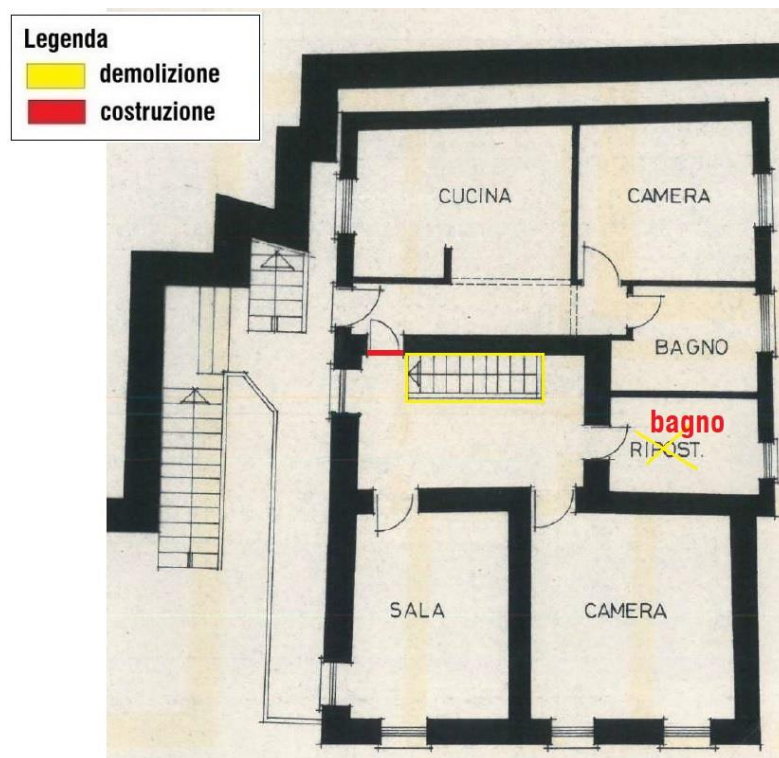
- Atti di fabbrica: irreperibili.  
A seguito della richiesta di accesso agli atti, il comune di Cogorno ha comunicato che presso gli archivi NON sono state reperite pratiche edilizie relative all'originaria Concessione Edilizia
- Successive varianti (le pratiche edilizie, in formato pdf) sono state inviate direttamente dall'Ufficio Tecnico del comune di Cogorno:
  - Licenza Edilizia n. 21/76 del 31/08/1976 prot. 1425 per *"sopraelevare e ristrutturare il fabbricato"*
  - Concessione Edilizia n. 25/80 del 17/12/1980 prot. 6320 per *opere in variante alla Licenza Edilizia n. 21/76*
  - Concessione Edilizia n. 10/83 del 13/10/1983 prot. 3844 per *opere in variante Licenza Edilizia n. 21 del 31/08/76 e successiva variante n. 25/80 del 17/12/1980*
  - Concessione Edilizia n. 32/84 del 15/12/1984 prot. 9173 per *opere in variante Licenza Edilizia n. 21 del 31/08/76 e successiva variante n. 25/80 del 17/12/1980 e n° 10/83 del 13/10/1983*

**Conformità edilizia: NON CONFORME**

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi allo stato autorizzato.

Relativamente all'appartamento è necessario riferirsi all'ultimo stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 32/84 del 15/12/1984 rispetto al quale si osservano le seguenti difformità:

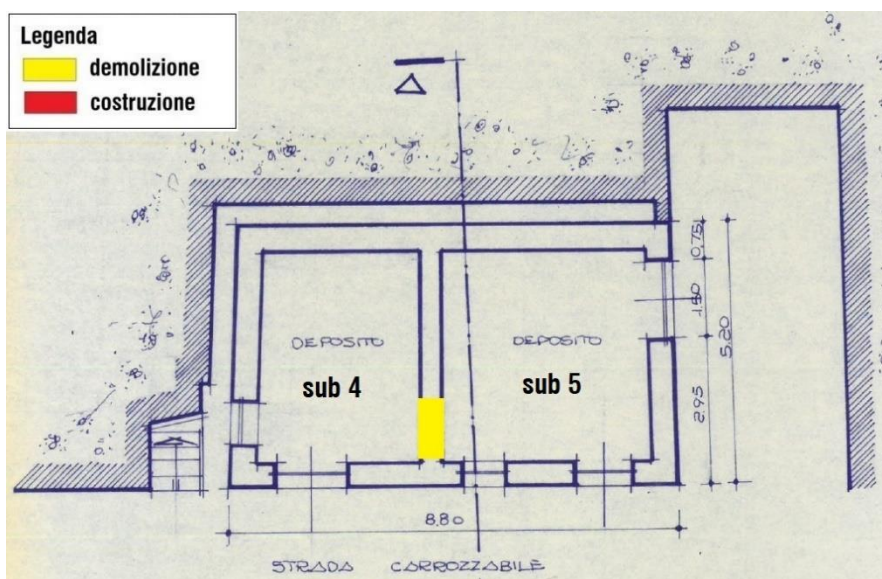
- Mancata realizzazione della scala interna di collegamento tra piano secondo e piano primo (di cui al LOTTO 1 del presente elaborato)
- Formazione di servizio igienico nel locale previsto ad uso *ripostiglio*
- Chiusura del varco tra i due disimpegni mediante l'installazione di un pannello



C.E. 32/84 del 15/12/1984: Estratto piano secondo

Relativamente al deposito al piano terra è necessario invece riferirsi all'ultimo stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 25/80 del 17/12/1980 rispetto al quale si osservano le seguenti difformità:

- demolizione di porzione di muratura in comune con l'attiguo deposito (sub 4 – LOTTO 1) per la formazione di un varco di collegamento tra gli stessi.
- Si rileva un'errata indicazione dell'altezza interna del piano terra – locali deposito. Nelle tavole di progetto viene indicata un'altezza interna di 2,00 mt mentre nello stato di fatto l'altezza rilevata è pari a 2,55 mt (circa)



C.E. 25/80 del 17/12/1980: Estratto piano terra



**Conformità catastale: NON CONFORME**

Planimetria catastale Dichiarazione di protocollo n. GE0375940 del 04/11/2009

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali differenze consistono in:

- Chiusura del varco tra i due disimpegni mediante l'installazione di un pannello

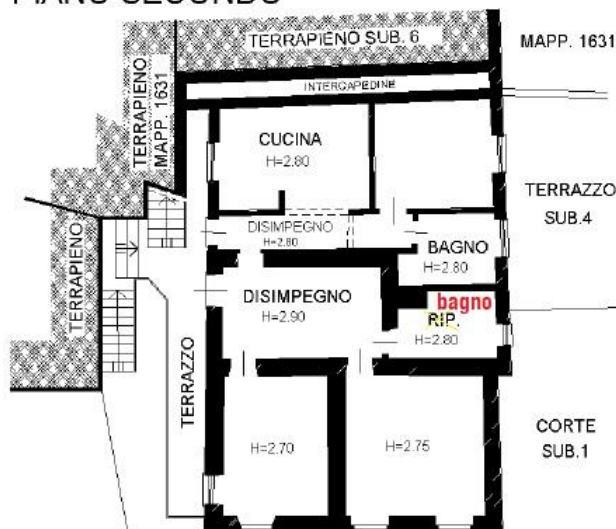
Circa la rappresentazione grafica riportata nella scheda catastale si osserva quanto segue:

- la scala interna di collegamento tra l'unità immobiliare posta al primo piano e quella posta al secondo piano, già indicata nella Concessione edilizia di cui sopra, NON è stata graficamente indicata in planimetria catastale, in quanto NON realizzata
- il varco realizzato mediante demolizione di porzione di muratura in comune tra i due depositi (sub 4 e sub 5) è graficamente indicato in scheda catastale ma in assenza di relativa pratica edilizia

**PIANO TERRA**



**PIANO SECONDO**



**Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Alla luce delle analisi sopra esposte, per procedere alla regolarizzazione edilizia sarà necessario procedere con i seguenti adempimenti tecnici/amministrati:

- Pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione Amministrativa

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 793  
architetto@colmano.com

- Aggiornamento catastale
- Opere edili per la chiusura del varco di collegamento tra i due locali deposito al piano terra (sub 4 e sub 5) così come indicato nell'ultimo stato edilizio assentito

Sommano totale costi stimati: € 4.000 (circa)

## DESCRIZIONE DEI BENI

### Descrizione generale del quartiere e zona

Cogorno è un comune della provincia di Genova. Il territorio di Cogorno è situato tra la bassa val Fontanabuona e la val Graveglia a pochi chilometri dal comune di Lavagna, nota località turistica e balneare della riviera ligure di levante.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, che risulta essere esterna al centro abitato, è scarsamente servita da mezzi pubblici e dai maggiori assi viabilistici di collegamento con la rete autostradale.

I servizi, quali attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; spazi per attività ricreative e di svago così come i principali servizi sanitari di urgenza e di emergenza oltre a istituti d'istruzione di grado inferiore, medie e superiori sono presenti nei comuni limitrofi.



### Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso edilizio con destinazione residenziale è composto da un edificio pluripiano ubicato in via Don Biagio Tiscornia ai civici 22, 24, 26 e 28.

L'edificio, che si sviluppa in altezza seguendo il declivio del terreno, è costituito da un corpo di fabbrica che contiene tre autonome unità ad uso residenziale poste rispettivamente ai piani primo, secondo e terzo (e ultimo). Al piano terra sono presenti i locali deposito di pertinenza delle unità immobiliari e un'autorimessa.

- Struttura: muratura portante mista in muratura/laterizio/cemento armato
- Facciate: intonaco tipo "terranova"
- Accesso al complesso immobiliare: scala esterna da via Don Biagio Tiscornia

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 793  
architetto@colmano.com

- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: discrete



#### **Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare**

Dalla via pubblica risalendo la rampa di gradini esterna che collega i singoli piani si accede al piano di sbarco (parte comune) e alla porzione di pertinenza ad uso terrazzo, dell'appartamento in esame ubicato al piano secondo.

L' appartamento è dotato di due ingressi indipendenti e nello stato di fatto, mediante l'installazione di un pannello di chiusura, sono state ricavate due distinte porzioni immobiliari. Una prima porzione immobiliare è denominata nella planimetria di cui al presente elaborato "porzione A".

Dal pianerottolo di sbarco della scala esterna si accede ad un disimpegno che immette rispettivamente al soggiorno/camera, alla cucina abitabile e al servizio igienico.

Dal pianerottolo di sbarco della scala esterna si accede anche alla seconda porzione immobiliare denominata nella planimetria di cui al presente elaborato "porzione B".

Anche in questo caso dall'esterno ci si immette in un ampio disimpegno che a sua volta distribuisce il soggiorno con angolo cottura, la camera da letto e ripostiglio attualmente adibito a servizio igienico.

L'appartamento che nel suo insieme è costituito dalle porzioni A e B è dotato di un vano deposito ubicato al piano terra.

Detto locale deposito, al quale si accede direttamente dalla strada è dotato di una chiusura a serranda in metallo (al momento del sopralluogo non funzionante). Il deposito è inoltre dotato di un secondo accesso laterale costituito da una porta a battente in lamiera.

Nel corso del sopralluogo l'accesso al deposito è stato consentito mediante il varco nella muratura portante di separazione con l'attiguo locale (sub 4) ma attribuito ad un'altra unità immobiliare di cui al precedente LOTTO 1, presente nello stesso fabbricato.

#### **Appartamento (porzione A + porzione B)**

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate

nei servizi igienici e nei locali cucina le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica

- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle ceramiche di diversi formati e marmette di graniglia di marmo e cemento nella camera da letto della sola porzione A
- infissi esterni: serramenti in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento costituito da persiane in legno
- porta d'accesso:  
porzione A: porta con telaio in alluminio e specchiature in vetro con sistema di oscuramento a persiane in legno  
porzione B: porta con telaio in alluminio e specchiature in vetro
- porte interne: in legno con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto elettrico: presente sotto traccia
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- acqua calda sanitaria: non presente
- impianto termico: presente ma non funzionante al momento del sopralluogo, con sistema di diffusione del calore mediante radiatori in alluminio
- servizio igienico:  
porzione A: attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca  
porzione B: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali:  
porzione A: 2,80 mt (circa)  
porzione B: 2,90 mt (circa)
- condizioni generali: discrete

#### Deposito

- Porta d'accesso:  
serranda in metallo da via Don B. Tiscornia e porta in lamiera posta sul lato del fabbricato
- Pavimento: battuto di cemento
- Pareti: intonaco rustico
- Altezza: 2,55 mt (circa)

### **CONSISTENZA**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
Appartamento	mq.	116,0	100%	116,0
Terrazzo	mq.	8,8	30%	2,7
Deposito PT	mq.	21,3	25%	5,3
		<b>146,1</b>		<b>123,9</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

#### STIMA

##### Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

##### Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 1° semestre 2024
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

##### Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso immobiliare, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione

ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.000,00 €/mq commerciale**

#### Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e deposito	Fg. 1, Part. 1630, Sub 5 categoria A/3	123,9	€ 1.000,00	€ 123.900,00
				<b>€ 123.900,00</b>

#### Adegamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO 2	€ 123.900,00
Spese tecniche e opere edili di regolarizzazione edilizia e catastale	<b>-€ 4.000,00</b>
Valore LOTTO 2 al netto delle decurtazioni	<b>€ 119.900,00</b>

#### Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Cogorno (GE), via Don Biagio Tiscornia n. 22-28	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 120.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Bene in **Cogorno (GE)**  
via Don Biagio Tiscornia

## LOTTO 3

(terreni)

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

#### Descrizione giuridica del bene

In Comune di Cogorno, via Don Biagio Tiscornia, appezzamenti di terreno catastalmente identificati al foglio 1, particelle 72 e 948

#### Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di XXXX XXXX  
Nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cogorno come segue:** (allegato 2.C.1 – 2.C.2)

- a) Intestati: **XXXX XXXX** proprietà per **1/1 in regime di separazione dei beni**

dati identificativi: **foglio 1 particella 72**

dati classamento: Qualità Seminativo Arborato, Classe 3

Superficie 5 are 80 ca

Reddito dominicale € 1,80, Reddito agrario € 3,59

- b) Intestati: **XXXX XXXX** proprietà per **1/1 in regime di separazione dei beni**

dati identificativi: **foglio 1 particella 948**

dati classamento: Qualità Seminativo Arborato, Classe 3

Superficie 1 are 30 ca

Reddito dominicale € 0,40, Reddito agrario € 0,81

#### Coerenze (da nord in senso orario)

- a) Del terreno particella 72: via don Biagio Tiscornia, particella 75, strada vicinale della spezieria su due lati
- b) Del terreno particella 948: strada vicinale della spezieria, particella 949, particella 1631

### STATO DI OCCUPAZIONE

#### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/07/2024, i beni sono risultati liberi e incolti.

#### Esistenza contratti di locazione (allegato 10)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente il sig. XXXX XXXX (proprietario - soggetto debitore) quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà le unità immobiliari (terreni) nello stato "**libero**".

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 7) effettuata in capo alla proprietà (soggetto debitore) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

TRASCRIZIONE del 05/07/2023 – Registro Particolare 5915 Registro Generale 7063  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 262 del 31/05/2023  
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA  
A favore: Massa dei Creditori di XXXX XXXX  
Contro: XXXX XXXX

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Spese di gestione condominiale:

Non sussiste

### Particolari vincoli e/o dotazioni:

Nessuna da rilevare

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

I terreni, per le loro condizioni morfologiche non consentono il transito e l'accesso ai soggetti diversamente abili

### Attestazione APE:

Non necessario

### Certificazioni di conformità degli impianti

Non necessario

## PROVENIENZA



Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 9) e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

**Attuale proprietario**

- I terreni oggetto della presente procedura risulta di proprietà del sig. XXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di:
  - Per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 (un terzo), in forza di successione legittima del sig. XXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 22/06/2001 (Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari in data 21/12/2001 al n. 990/12; Certificato di Denunciata Successione trascritto in data 09/01/2006 ai nn. 205/156);  
**N.B.** Si rileva che non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità
  - Per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/6 (un sesto), in forza di successione legittima della sig.ra XXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il 05/09/2014 (Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari in data 03/07/2015 al n. 11802/9990/15; Certificato di Denunciata successione trascritto in data 19/08/2015 ai nn. 6581/5255;  
**N.B.** Accettazione tacita di eredità trascritta in data 25/10/2016 ai nn. 9416/7143;
  - Per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 (un mezzo), in forza di atto di divisione in data 14/10/2016 notaio Guido Santoro di Chiavari Repertorio 41038/12747, trascritto in data 25/10/2016 ai nn. 9415/7142, riguardante la divisione con il sig. XXXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Al predetto sig. XXXXX XXXX, quanto in oggetto era pervenuto rispettivamente per la quota di comproprietà indivisa pari a 1/3 (un terzo) e 1/6 (un sesto), in forza delle dichiarazioni di successione dei signori XXXX XXXX e XXX XXXXX, sopra indicate
- Alla predetta sig.ra XXX XXXXX, la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 (un terzo) era pervenuta in forza di successione legittima del signor XXXX XXXX
- Al predetto sig. XXXX XXXX, quanto in oggetto era pervenuto per titoli da oltre un ventennio
- 

**CONFORMITA' URBANISTICA**

**Situazione urbanistica** (allegato 6)

Considerata la natura dei beni in esame, il sottoscritto PE ha provveduto a richiedere al competente Ufficio tecnico del comune di Cogorno, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), di cui si riporta per estratto:

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL CAPO RIPARTIZIONE

Richiamato l'art. 35 comma 1 della L.R. 06/06/2008 n. 16 e s.m.i., in base al quale le Amministrazioni Comunali rilasciano, a chiunque ne faccia richiesta, certificati di destinazione urbanistica;

Richiamato, altresì, l'art. 107 comma 3 lett. H) del T.U. D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

Visti il D.P.G.R. n. 118 del 27/03/98 con il quale è stato definitivamente approvato il PRG del Comune di Cogorno e successive varianti approvate;

Vista l'istanza al protocollo comunale n. 8809 del 26.09.2024 con la quale l'Architetto Colmano Fabio ha richiesto all'Amministrazione Comunale il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente alle particelle di cui si fa seguire identificativo catastale.

Dato atto che l'istanza di cui sopra è volta al rilascio di C.D.U. nella sua forma contratta così come individuata nella Delib. G.M. N° 81 del 19/04/2003.

### CERTIFICA

che le particelle catastali oggetto dell'istanza indicata in preambolo sono in via generale assoggettate alle disposizioni urbanistiche e paesistiche di cui alla tabella che segue:

#### Foglio: 1 Mappale: 72

ricade interamente in zona AR9 - Zona Agricolo-Produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 0.03 mc/mq)

ricade interamente in zona ID CO - Insediamento Diffuso a regime normativo di Consolidamento, art. 45 delle N.T.A. del PTCP Insediativo

ricade interamente in zona AR 9 - AMBITO RURALE N.9; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

ricade parzialmente in 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

ricade parzialmente in zona Pg1 - Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova

ricade parzialmente in zona Pg2 - Area con suscettività al dissesto media, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova

#### Foglio: 1 Mappale: 948

ricade interamente in zona AR9 - Zona Agricolo-Produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 0.03 mc/mq)

ricade interamente in zona ID CO - Insediamento Diffuso a regime normativo di Consolidamento, art. 45 delle N.T.A. del PTCP Insediativo

ricade interamente in zona AR 9 - AMBITO RURALE N.9; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

ricade parzialmente in zona Pg1 - Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova

ricade parzialmente in zona Pg2 - Area con suscettività al dissesto media, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova

#### Foglio: 1 Mappale: 1630

ricade interamente in zona AR9 - Zona Agricolo-Produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 0.03 mc/mq)

ricade interamente in zona ID CO - Insediamento Diffuso a regime normativo di Consolidamento, art. 45 delle N.T.A. del PTCP Insediativo

ricade interamente in zona AR 9 - AMBITO RURALE N.9; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.

ricade parzialmente in 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

ricade interamente in zona Pg1 - Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova

Il mappale risulta parzialmente asservito nel contesto della pratica edilizia 021 del 1976 con atto notarile del 03.11.1976 a rogito del Notaio Dott. Santo Galvagna di Chiavari registrato a Chiavari in data 19.11.1976 Vol. 155 n. 3861.

*Ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353 i mappali non risultano percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni.*

Cogorno, lì 08.10.2024

Pagina 1 di 2

Pagina 2 di 2

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è visionabile all'allegato 6.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### Descrizione generale del quartiere e zona

Cogorno è un comune della provincia di Genova. Il territorio di Cogorno è situato tra la bassa val Fontanabuona e la val Graveglia a pochi chilometri dal comune di Lavagna, nota località turistica e balneare della riviera ligure di levante.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, che risulta essere esterna al centro abitato, è scarsamente servita da mezzi pubblici e dai maggiori assi viabilistici di collegamento con la rete autostradale.

I servizi, quali attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; spazi per attività ricreative e di svago così come i principali servizi sanitari di urgenza e di emergenza oltre a istituti d'istruzione di grado inferiore, medie e superiori sono presenti nei comuni limitrofi.



### Descrizione

I terreni in esame sono attigui al lotto di terreno su cui sorge il fabbricato di cui ai lotti 1 e 2 sopra descritti.

Detti appezzamenti di terreno, che al momento del sopralluogo risultavano nello stato "incolto" con presenza di arbusti e vegetazione spontanea sono parte di un versante collinare che si sviluppa parallelamente alla strada pubblica (via Don Biagio Tiscornia).

I terreni sono attualmente accessibili dai piani di sbarco (parti comuni) dei singoli appartamenti di cui ai lotti 1 e 2 del presente elaborato.

I due appezzamenti di terreni in esame sono attraversati da un sentiero, al momento del sopralluogo non visibile in quanto coperto da vegetazione spontanea, denominato (in estratto di mappa catastale) "*strada vicinale della spezieria*".



Estratto di mappa con perimetrazione dei mappali – LOTTO 3 - oggetto di stima



## CONSISTENZA

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie dell'area oggetto di stima (LOTTO 3) è stata desunta dalla superficie catastale indicata in visura, della particella 72 (allegato 2.C.1.) e particella 948 (allegato 2.C.2) del foglio 1.

Destinazione	identificativi catastali	qualità	U.M.	Superficie omogeneizzata
Terreno	Fg. 1 part. 72	seminativo o arborato	mq.	580,0
Terreno	Fg. 1 part. 948	seminativo o arborato	mq.	130,0
				<b>710,0</b>
				<b>mq. Lordi</b>

## STIMA

### Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Si precisa che, considerati i "bassi" indici urbanistici di edificabilità (pari a 0,03 mc/mq) e ulteriori vincoli gravanti sul terreno in esame, lo scrivente ha ritenuto di non poter applicare la stima mediante il "valore di trasformazione" (che consiste nella determinazione del valore mediante il calcolo della differenza tra il valore dell'opera realizzata e il costo per la sua realizzazione)

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari
- Agenzia delle Entrate: Valori Agricoli Medi (VAM)
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona

Considerate le caratteristiche dei beni in esame anche in relazione al comparto urbanistico in cui sono ubicate; osservati i parametri urbanistici riferiti alla loro alla capacità edificatoria (0,03 mc/mq); considerata la quasi nullità di richieste di mercato riferita a beni immobili di questa natura, il sottoscritto perito ritiene di poter prendere in considerazione i valori espressi nell'ultimo atto di provenienza – atto di divisione del 14.10.2016 notaio Guido Santoro – e per confronto anche l'ultimo bollettino disponibile (Commissioni Esproprio Provinciali - anno 2014) in merito ai Valori d'esproprio denominati Valori Agricoli Medi per la provincia di Genova; in quanto si ritiene che i valori immobiliari non abbiano subito, in questo intervallo di tempo, significative variazioni.

• **Valori derivanti dall'atto di divisione del 2016:**

- Foglio 1 mappale 72: € 1.500,00
- Foglio 1 mappale 948: € 390,00

• **Valori Agricoli Medi – annualità 2014**

**Regione Agraria n° 8 – coltura Seminativo Arborato (28.029 Euro/Ha)**

- Foglio 1 mappale 72: 580 mq x 2,8029 €/mq = 1.625,68
- Foglio 1 mappale 948: 130 mq x 2,8029 €/mq = 364,37

**Valore determinato dall'esperto:**

L'Esperto ritiene quindi di poter considerare il valore medio tra i due risultati ottenuti.  
Ne deriva pertanto quanto segue:

$$V_{\text{acorpo}} = (\text{Valore atto di provenienza} + \text{valore Valori Agricoli Medi}) / 2$$

$$V_{\text{acorpo}} = (€1.500,00 + 390,00 + 1.625,68 + 364,37) / 2 = 1.940,02$$

Arrotondato a **€ 2.000,00 (Euro duemila/00)**

**Valutazione LOTTO 3**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie catastale	Valore a corpo
Terreno	Fg. 1, Part. 72 seminativo arborato	580,0	€ 2.000,00
Terreno	Fg. 1, Part. 948 seminativo arborato	130,0	

**€ 2.000,00**

**Prezzo base d'asta del LOTTO 3**

Cogorno (GE), via Don Biagio Tiscornia	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 2.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "occupato":	-
<p>Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura</p>	

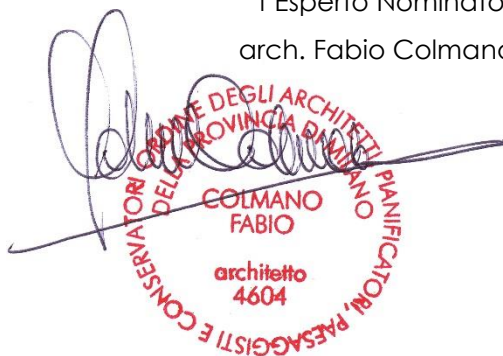


Considerate le caratteristiche dei beni sin qui analizzati e i valori immobiliari espressi dalla stima degli stessi singolarmente presi, considerate le caratteristiche del mercato immobiliare locale, al fine di favorire la vendita in "asta" dei beni, il sottoscritto esperto nominato ritiene utile proporre la vendita in "lotto unico" rimettendo al Giudice ogni eventuale altra considerazione circa la vendita per singoli lotti.

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver inviato copia del presente elaborato e relativi allegati alla liquidatrice e resta a disposizione del G.D. per eventuali chiarimenti.

Milano, 18 febbraio 2025

l'Esperto Nominato  
arch. Fabio Colmano



#### **ALLEGATI**

- Allegato 1.A:	Elaborato fotografico sub 4	LOTTO 1
- Allegato 2.A:	Visura storica sub 4	LOTTO 1
- Allegato 3.A:	Planimetria catastale sub 4	LOTTO 1
- Allegato 1.B:	Elaborato fotografico sub 5	LOTTO 2
- Allegato 2.B:	Visura storica sub 5	LOTTO 2
- Allegato 3.B:	Planimetria catastale sub 5	LOTTO 2
- Allegato 1.C:	Elaborato fotografico part 72 e 948	LOTTO 3
- Allegato 2.C.1:	Visura storica part 72	LOTTO 3
- Allegato 2.C.2:	Visura storica part 948	LOTTO 3
- Allegato 3.C:	Estratto di mappa	LOTTO 3
- Allegato 4:	Elaborato planimetrico	LOTTO 1+2
- Allegato 5:	Pratiche edilizie	LOTTO 1+2
- Allegato 6:	Certificato di Destinazione Urbanistica	LOTTO 1+2+3
- Allegato 7:	Ispezione ipotecaria proprietà	LOTTO 1+2+3
- Allegato 8:	Successione 2015	LOTTO 1+2+3
- Allegato 9:	Atto di divisione 2016	LOTTO 1+2+3
- Allegato 10:	AdE Genova, no contratti	LOTTO 1+2+3
- Allegato 11:	Certificazione notarile	LOTTO 1+2+3
- Allegato 12:	Accettazione eredità 2016	LOTTO 1+2+3