

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marenco Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 334/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 334/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 400.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email [ila.tide@hotmail.it](mailto:ila.tide@hotmail.it), PEC [ilaria.marenco@archiworldpec.it](mailto:ilaria.marenco@archiworldpec.it), Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Cogorno (GE) - Corso Risorgimento, edificio 34, piano T (Coord. Geografiche: 44.3293622401852, 9.351565295530254)

Trattasi di negozio posto al piano terreno del condominio civ.30 di Corso Risorgimento nel Comune di Cogorno.

Il territorio di Cogorno è situato tra la bassa val Fontanabuona e la val Graveglia, con il maggior insediamento urbano sviluppatosi lungo il bacino idrografico della sponda sinistra del fiume Entella, e le sovrastanti colline.

Il fabbricato, non distante dal centro del suddetto Comune affaccia direttamente sulla strada principale tramite corte privata.

Nello specifico il bene oggetto della presente perizia di stima è distinto con i civici numeri 28-32-34-36-38-40-42-44 indentificati con le vetrine del negozio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 04 ottobre 2024 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Cogorno (GE) - Corso Risorgimento, edificio 34, piano T



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Si fa presente che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 14/03/2018 rimanendo così potenziale erede l'unico figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risultano trascritte denunce di successione, né accettazioni di eredità, né dichiarazioni di accettazione o rinuncia dell'eredità.

Il pignoramento è eseguito nei confronti del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della Eredità giacente della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'immobile confina con: corte di proprietà, distacco, vano scale civ.30.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	270,00 mq	297,00 mq	1	297,00 mq	3,00 m	T
Cortile	126,00 mq	126,00 mq	0,15	19,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>316,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>316,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile risulta composto da:

- Due locali espositivi sup.netta = 194,00mq
- Ufficio 1 sup.netta = 9,00mq
- Ufficio 2 sup.netta = 9,00mq
- Disimpegno sup.netta = 8,00mq
- Locale igienico sup.netta = 3,00mq
- Magazzino sup.netta = 47,00mq
  
- Corte privata sup.netta = 126,00mq

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1973 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1118, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 310 Rendita € 0,64 Piano T
Dal 22/06/2005 al 02/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 2634, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 310 Rendita € 640,41 Piano T
Dal 02/01/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 2634, Sub. 33 Categoria C1 Cl.2, Cons. 254 Rendita € 2.702,31 Piano T
Dal 22/12/2006 al 26/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 2634, Sub. 33 Categoria C1 Cl.2, Cons. 302 Rendita € 3.212,98 Piano T
Dal 26/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 2634, Sub. 33 Categoria C1 Cl.2, Cons. 302 Rendita € 3.212,98 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 2634, Sub. 33 Categoria C1 Cl.2, Cons. 302 Superficie catastale 296 mq Rendita € 3.212,98 Piano T
Dal 22/05/2018 al 16/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 2634, Sub. 33 Categoria C1 Cl.2, Cons. 261 Superficie catastale 316 mq



		Rendita € 2.776,78 Piano T
Dal 16/05/2019 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 2634, Sub. 33 Categoria C1 Cl.2, Cons. 297 Superficie catastale 316 mq Rendita € 3.159,79 Piano T

La data del 03/10/2024 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, ad oggi non si osservano variazioni.

Non si riscontrano incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Mappali Terreni Correlati (ALL.F): Codice Comune C826 - Foglio 3 - Particella 2634

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	2634	33		C1	2	297	316 mq	3159,79 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Non si riscontrano rilevanti incongruenze planimetriche tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 04/10/2024 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 27/09/2024 (ALL.E).

## PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.  
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima, con funzionalità attuale di negozio ed esposizione elementi di arredo, si trova in ottime condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

Risulta costituito da due ampi vani attualmente suddivisi da paratie rimovibili e dotati di vetrine prospicienti la corte privata ad uso parcheggio dei clienti.

Due uffici, un locale igienico e un magazzino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: cemento armato;
- facciate: intonacate e tinteggiate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/11/2017

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

La locazione ha durata di anni 6+6 con decorrenza dal 1° gennaio 2018 con rinnovo automatico e tacito di sei anni in sei anni.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 2.800,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1973 al 26/01/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cagnone Marco	28/12/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Chiavari	23/01/1974	1011	930
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 26/01/2009	**** Omissis ****	<b>Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	26/01/2009	60/1118	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Chiavari	19/08/2009	7636	5888
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del registro di Chiavari	01/07/2009	60/1118/9		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa presente che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 14/03/2018 rimanendo così potenziale erede l'unico figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risultano trascritte denunce di successione, né accettazioni di eredità, né dichiarazioni di accettazione o

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Genova il 22/12/2009  
Reg. gen. 11407 - Reg. part. 1760  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: GUGLIELMONI ANDREA  
Data: 16/12/2009  
N° repertorio: 11084/3069  
Note: Interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Genova codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Genova il 09/03/2016  
Reg. gen. 2049 - Reg. part. 232  
Importo: € 557.940,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 278.970,16  
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.  
Data: 04/03/2016  
N° repertorio: 2522/4816  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 40 del 20/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 645 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Genova il 19/04/2018  
Reg. gen. 3777 - Reg. part. 419  
Importo: € 386.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 385.382,44  
Rogante: TRIBUNALE  
Data: 12/04/2018  
N° repertorio: 1437  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 644 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 284 del 28/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Genova il 08/11/2019  
Reg. gen. 10140 - Reg. part. 1199  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.308,00  
Rogante: CORTE DI APPELLO DI GENOVA  
Data: 08/05/2019  
N° repertorio: 633/2019

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 01/08/2024  
Reg. gen. 7954 - Reg. part. 6719  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si precisa che con atto di fusione del 24/11/22 /Re.49963) iscritto in data 25/11/22, la \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* si è fusa per incorporazione in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Cogorno, come "Zona Saturata". Parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, dove non sono consentiti interventi per nuova costruzione edilizia.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

- Licenza edilizia per nuove costruzioni n.36 del 1971
- Comunicazione opere interne eseguite prima del 17/03/1985 ai sensi dell'art. 22 comma 1 L.R. 06/06/2008 n.16 e s.m.i. del 08/02/2018
- Permesso di Costruire in sanatoria (Condonò n.801)
- Cila opere interne del 02/03/2018
- Segnalazione certificata per Agibilità del 23/05/2018

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta regolare.

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica n.13598 con scadenza il 31/03/2027, l'immobile risulta in classe: E.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

#### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.081,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega dichiarazione sottoscritta dall'amministratore di condominio, in data 05/11/2024, regolamento condominiale, preventivo lavori straordinari deliberati, consuntivi anno 2022 e 2023, preventivo 2024, verbale ultima assemblea (ALL.G).

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Cogorno (GE) - Corso Risorgimento, edificio 34, piano T  
Trattasi di negozio posto al piano terreno del condominio civ.30 di Corso Risorgimento nel Comune di Cogorno. Il territorio di Cogorno è situato tra la bassa val Fontanabuona e la val Graveglia, con il maggior insediamento urbano sviluppatosi lungo il bacino idrografico della sponda sinistra del fiume Entella, e le sovrastanti colline. Il fabbricato, non distante dal centro del suddetto Comune affaccia



ASTE GIUDIZIARIE

direttamente sulla strada principale tramite corte privata. Nello specifico il bene oggetto della presente perizia di stima è distinto con i civici numeri 28-32-34-36-38-40-42-44 indentificati con le vetrine del negozio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2634, Sub. 33, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 400.000,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla banca dati Borsino Immobiliare;
- superficie dell'immobile (mq).

ASTE GIUDIZIARIE

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

Valori - min/max:

- OMI (2024 - I° semestre) --> €/mq 970 - €/mq 1.900;

- Borsino Immobiliare --> €/mq 872 - €/mq 1.230 - €/mq 1.588.

Tenuto conto dello stato dell'immobile, si ritiene congruo applicare un valore medio tra i suddetti valori pari a €/mq 1.332,5:

mq 316,00 x €/mq 1332,5,00 = € 421.070,00

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

€ 421.070,00 x 0,95 = € 400.016,50 che si arrotonda a € 400.000,00 (quattrocentomila/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Cogorno (GE) - Corso Risorgimento, edificio 34, piano T	316,00 mq	1.265,00 €/mq	€ 399.740,00	100,00%	€ 400.000,00
Valore di stima:					€ 400.000,00

Valore di stima: € 400.000,00

**Valore finale di stima: € 400.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marenco Ilaria

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.A - Contratto di locazione
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALL.C
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G - Documentazione condominiale
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.L - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.M - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Cogorno (GE) - Corso Risorgimento, edificio 34, piano T  
Trattasi di negozio posto al piano terreno del condominio civ.30 di Corso Risorgimento nel Comune di Cogorno. Il territorio di Cogorno è situato tra la bassa val Fontanabuona e la val Graveglia, con il maggior insediamento urbano sviluppatosi lungo il bacino idrografico della sponda sinistra del fiume Entella, e le sovrastanti colline. Il fabbricato, non distante dal centro del suddetto Comune affaccia direttamente sulla strada principale tramite corte privata. Nello specifico il bene oggetto della presente perizia di stima è distinto con i civici numeri 28-32-34-36-38-40-42-44 indentificati con le vetrine del negozio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2634, Sub. 33, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Cogorno, come "Zona Saturata". Parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, dove non sono consentiti interventi per nuova costruzione edilizia. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico

**Prezzo base d'asta: € 400.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 334/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 400.000,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cogorno (GE) - Corso Risorgimento, edificio 34, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2634, Sub. 33, Categoria C1	<b>Superficie</b>	316,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, con funzionalità attuale di negozio ed esposizione elementi di arredo, si trova in ottime condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). Risulta costituito da due ampi vani attualmente suddivisi da paratie rimovibili e dotati di vetrine prospicienti la corte privata ad uso parcheggio dei clienti. Due uffici, un locale igienico e un magazzino.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di negozio posto al piano terreno del condominio civ.30 di Corso Risorgimento nel Comune di Cogorno. Il territorio di Cogorno è situato tra la bassa val Fontanabuona e la val Graveglia, con il maggior insediamento urbano sviluppatosi lungo il bacino idrografico della sponda sinistra del fiume Entella, e le sovrastanti colline. Il fabbricato, non distante dal centro del suddetto Comune affaccia direttamente sulla strada principale tramite corte privata. Nello specifico il bene oggetto della presente perizia di stima è distinto con i civici numeri 28-32-34-36-38-40-42-44 indentificati con le vetrine del negozio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Genova il 22/12/2009  
Reg. gen. 11407 - Reg. part. 1760  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: GUGLIELMONI ANDREA  
Data: 16/12/2009  
N° repertorio: 11084/3069  
Note: Interveneva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Genova codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Genova il 09/03/2016  
Reg. gen. 2049 - Reg. part. 232  
Importo: € 557.940,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 278.970,16  
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.  
Data: 04/03/2016  
N° repertorio: 2522/4816  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 40 del 20/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 645 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Genova il 19/04/2018  
Reg. gen. 3777 - Reg. part. 419  
Importo: € 386.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 385.382,44  
Rogante: TRIBUNALE  
Data: 12/04/2018  
N° repertorio: 1437  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 644 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 284 del 28/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Genova il 08/11/2019  
Reg. gen. 10140 - Reg. part. 1199  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.308,00  
Rogante: CORTE DI APPELLO DI GENOVA  
Data: 08/05/2019  
N° repertorio: 633/2019



**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 01/08/2024

Reg. gen. 7954 - Reg. part. 6719

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che con atto di fusione del 24/11/22 (Re.49963) iscritto in data 25/11/22, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è fusa per incorporazione in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

