



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Fratelli Gazzo 3/2 – Serra Riccò (GE)

Mob. +39 347 0533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996



TRIBUNALE DI GENOVA



SEZ. VII CIVILE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

L.G.

G.E.: DOTT. A. BALBA

70/2024

CURATORE DOTT. G. POGGI

VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

LOTTO 1 - TERRENI



OPERATORE TERMOGRAFICO II LIVELLO
UNI EN ISO 9712 N. 20VE00954PN2

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

0	IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA....	4
1	IMMOBILE ID_13 – TERRENO Fg. 5 MAPP. 275 NCT	5
1.1	CONFINI	6
1.2	STATO DI POSSESSO	6
1.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	6
1.4	INDAGINE URBANISTICA.....	6
1.5	PROVENIENZE VENTENNALI	7
1.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	8
1.7	PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
1.7.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	8
1.7.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	9
1.7.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	9
1.8	VALORE DI MERCATO.....	9
2	IMMOBILE ID_16 – TERRENO Fg. 6 MAPP. 1094 NCT.....	9
2.1	CONFINI	10
2.2	STATO DI POSSESSO	10
2.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	10
2.4	INDAGINE URBANISTICA.....	11
2.5	PROVENIENZE VENTENNALI	11
2.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	12
2.7	PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
2.7.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	12
2.7.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	13
2.7.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	13
2.8	VALORE DI MERCATO.....	13
3	IMMOBILE ID_21 – TERRENO Fg. 6 MAPP. 2863 NCT.....	13
3.1	CONFINI	14
3.2	STATO DI POSSESSO	14
3.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	14
3.4	INDAGINE URBANISTICA.....	14
3.5	PROVENIENZE VENTENNALI	15
3.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	16
3.7	ALTRE FORMALITÀ – PATTI E VINCOLI	16
3.8	PROCESSO DI VALUTAZIONE	16
3.8.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	16
3.8.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	17
3.8.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	17
3.9	VALORE DI MERCATO.....	17
4	IMMOBILE ID_16 – TERRENO Fg. 6 MAPP. 2966 NCT.....	17
4.1	CONFINI	18
4.2	STATO DI POSSESSO	18

LOTTO 1 - TERRENI

4.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	18
4.4	INDAGINE URBANISTICA.....	18
4.5	PROVENIENZE VENTENNALI	19
4.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	20
4.7	VALORE DI MERCATO.....	20
5	IMMOBILE ID_16 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2967 NCT.....	20
5.1	CONFINI	21
5.2	STATO DI POSSESSO	21
5.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	21
5.4	INDAGINE URBANISTICA.....	22
5.5	PROVENIENZE VENTENNALI	22
5.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	23
5.7	VALORE DI MERCATO.....	23
6	VALORE DEL LOTTO	23
ALLEGATI	24	

LOTTO 1 - TERRENI

0 IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il complesso di terreni facente parte del LOTTO 1 di vendita è formato dai seguenti beni

<i>Cod.</i>	<i>LOTTO</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza [mq.]</i>
13	LOTTO 1	COGORNO	5	275	CAST FRUTT(3	2040,00
16	LOTTO 1	COGORNO	6	1094	ULIV VIGNET	3	480,00
21	LOTTO 1	COGORNO	6	2863	ULIV VIGNET	3	245,00
24	LOTTO 1	COGORNO	6	2966	ULIV VIGNET	3	438,00
25	LOTTO 1	COGORNO	6	2967	ULIV VIGNET	3	536,00

I beni immobili di cui sopra sono così inquadrabili rispetto al loro identificativo catastale e al territorio



Figura 1 – Inquadramento territoriale su forMaps (Google Maps® ©2024 Google) – Beni NCT fg. 5

LOTTO 1 - TERRENI



Figura 2 – Inquadramento territoriale su forMaps (Google Maps® ©2024 Google) – Beni NCT fg. 6

1 IMMOBILE ID_13 – TERRENO FG. 5 MAPP. 275 NCT

Trattasi di terreno circostante il fabbricato censito al NCEU al Fg. 5 part. 875, facente parte dello stesso lotto di vendita

La sotto riportata immagine illustra l'ubicazione del bene e la sua consistenza rispetto all'EDM catastrale.

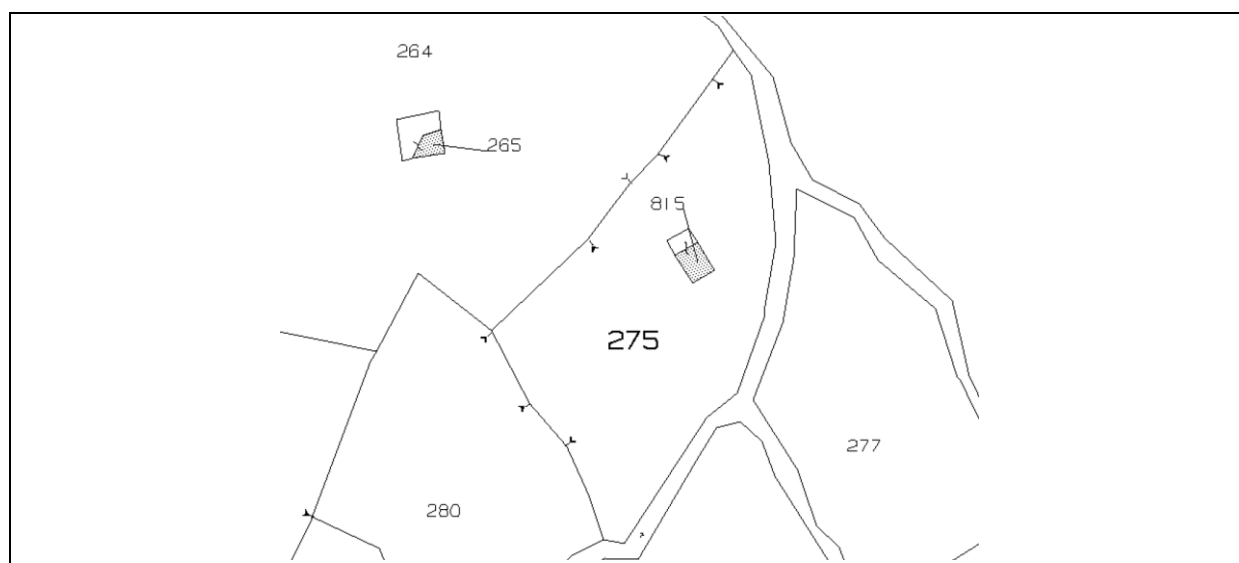


Figura 3

LOTTO 1 - TERRENI

1.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 265-280 NCT e con strada. Al suo interno quale *enclosure* il mappale 815 NCT

1.2 STATO DI POSSESSO

Libero

1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO TERRENI		COMUNE DI COGORNO		
FOGLIO	PART.			
5	275			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A
CAST Frutto	3	2040	2,11	0,53

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

1.4 INDAGINE URBANISTICA

Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita

Particella selezionata: Foglio: 0005, Mappale: 00275 Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
AB	PRG	Zona agricola-boscata, ambito boscato, art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. (superficie massima edificabile 16 mq, con lotto minimo di 2000 mq, ad uso esclusivamente produttivo, conservativo, valorizzativo e di sviluppo del patrimonio boschivo)	100

LOTTO 1 - TERRENI

Particella selezionata: Foglio: 0005, Mappale: 00275 Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
ANI MA	PTCP_AssInsediativo	Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art. 52 delle N.T.A. del PTCP Insediativo	100
sottoposta a VINCOLO IDROGEOLOGICO	Vincolo Idrogeologico	Regio decreto legge 30 dicembre 1923 n. 3267 , l.r. 4/1999 e s.m.i. Piani di bacino ai sensi dell'articolo 15, comma 1 lettera b) della l.r. 9/1993 .	100
art_142_lett_g): Ambito Boscato	Vincoli Paesaggistici	art. 142 comma 1 lett. G) D. Lgs. 42 del 22/01/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ex L.n. 431/1985 (Legge "Galasso")	100
A_B	PAESISTICA	AMBITI BOSCATI; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.	100
Pg3a	Piano di Bacino - Susceptività al dissesto	Area con suscettività al dissesto elevata, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	100
PAI_R1	PAI Rischio	Rischio moderato. Autorità di Bacino distrettuale dell Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali	100
PAI_P3a	PAI Pericolo	Pericolosità elevata tipo a. Autorità di Bacino distrettuale dell Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali	100

Figura 4 – Interrogazione urbanistica di dettaglio

1.5 PROVENIENZE VENTENNALI

1.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1.7 PROCESSO DI VALUTAZIONE

1.7.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, per i fini correlati alla richiesta ricevuta

Relativamente ai beni immobili oggetto di stima si conferma quale valore di mercato attuale il loro valore **allo stato attuale** e tenendo in esplicito conto delle finalità della stima: si precisa infatti che il bene risulta appetibile per la parte dividente, mentre, se immesso sul mercato, la valutazione dell'immobile in condizioni normali dovrebbe necessariamente scontare percentuali di demerito per scarsa appetibilità, in ragione

LOTTO 1 - TERRENI

dell'ampio grado di condivisione degli spazi comuni e della conseguente sua difficile collocazione sul mercato.

Per quanto attiene alla valutazione del bene alla data di apertura della successione, si forniranno indicazioni delle metodologie adottate nella pertinente sezione del presente elaborato.

1.7.2 METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita.

1.7.3 INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO

Il valore di mercato viene determinato per confronto con recenti transazioni per terreni simili sulla base di un parametro comune (la superficie catastale, espressa in ettari). La stima si basa sulle caratteristiche del fondo, in base alle quali verrà acquisito, da fonte indiretta (database EXEO), il valore unitario ordinario (€/ha) riferito alla superficie catastale del terreno.

Nel caso in esame verranno presi in considerazione per la stima con procedimento sintetico i valori pubblicati dall'istituto di rilevazione EXEO.

Per la Regione Agraria in esame e per la coltura pertinente al cespite viene indicato un VAM compreso tra 8000€/ha e 17.000 €/ha.

Considerata la posizione del cespite, la sua giacitura e orientamento, si ritiene congruo il valore di 12000 €/ha

1.8 VALORE DI MERCATO

In ragione di quanto sopra riportato, **il valore del bene immobile alla data attuale viene stimato in**

Euro 2.448,00

(Euro Duemilaquattrocentoquarantotto/00)

2 IMMOBILE ID_16 – TERRENO FG. 6 MAPP. 1094 NCT

Trattasi di terreno che costituisce parte della sede stradale di Viale alla Costa dei Landò, soprastante all'insediamento in cui si trova il villino in corso di costruzione, , facente parte dello stesso lotto di vendita

LOTTO 1 - TERRENI

La sotto riportata immagine illustra l'ubicazione del bene e la sua consistenza rispetto all'EDM catastale.

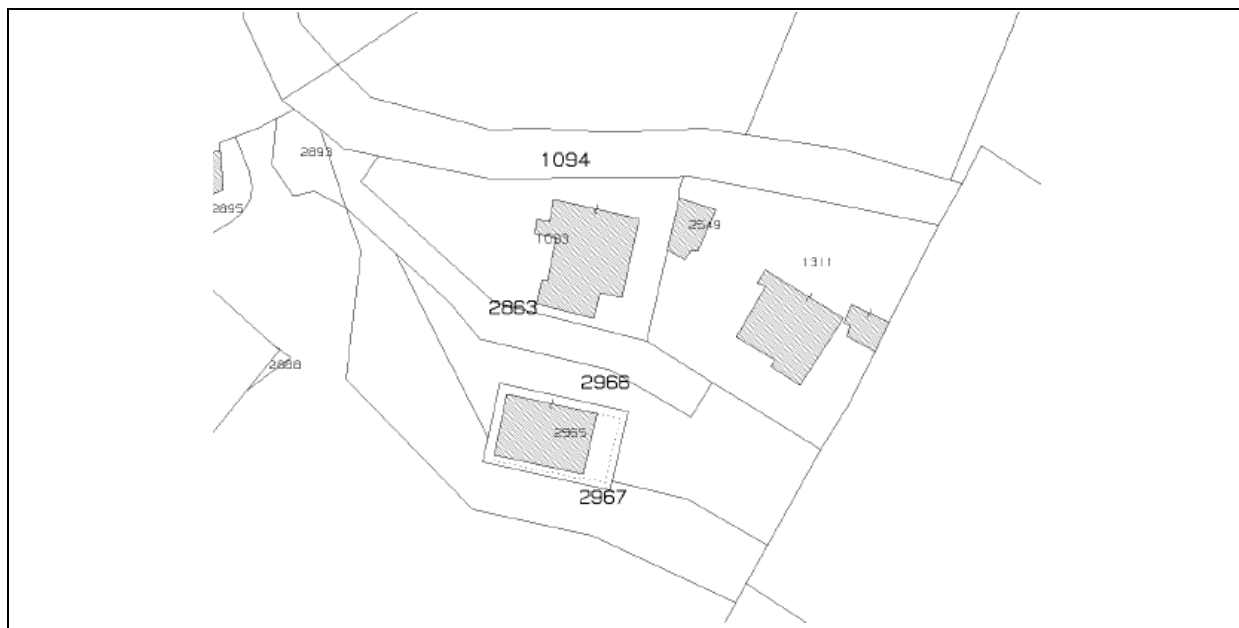


Figura 5

2.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 1152-2997-3007-3999-2268-1311-1093-2863-2899-1592 Fg. 6 NCT.

2.2 STATO DI POSSESSO

Libero – sede stradale

2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO TERRENI		COMUNE DI		COGORNO	
FOGLIO		PART.			
6		1094			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A	
ULIV VIGNETO	3	480	1,49	1,36	

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

2.4 INDAGINE URBANISTICA

Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita

Particella selezionata: *Foglio: 0006 , Mappale: 01094*

Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
AR5	PRG	Zona Agricolo-Produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 0.03 mc/mq)	100
ID MA	PTCP_AssInsediativo	Insediamiento Sparso a regime normativo di Mantenimento, art. 49 delle N.T.A. del PTCP Insediativo	100
AR 5	PAESISTICA	AMBITO RURALE N.5; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.	100
PE 005-026-066 del 1972 e 013 del 1973	Asservimenti	Il mappale risulta interamente asservito con atto notarile a rogito del Notaio _____ di _____ n. rep. _____ n. racc. _____ registrato a Chiavari in data _____ nel contesto della pratica edilizia 005, 026 e 066 del 1972; 013 del 1973	99
Pg1	Piano di Bacino - Suscettività al dissesto	Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	100
PAI_P1	PAI Pericolo	Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali	100

Figura 6 – Interrogazione urbanistica di dettaglio

2.5 PROVENIENZE VENTENNALI

2.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

2.7 PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.7.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, per i fini correlati alla richiesta ricevuta

Relativamente ai beni immobili oggetto di stima si conferma quale valore di mercato attuale il loro valore **allo stato attuale** e tenendo in esplicito conto delle finalità della stima: si precisa infatti che il bene risulta appetibile per la parte dividente, mentre, se immesso sul mercato, la valutazione dell'immobile in condizioni normali dovrebbe necessariamente scontare percentuali di demerito per scarsa appetibilità, in ragione dell'ampio grado di condivisione degli spazi comuni e della conseguente sua difficile collocazione sul mercato.

Per quanto attiene alla valutazione del bene alla data di apertura della successione, si forniranno indicazioni delle metodologie adottate nella pertinente sezione del presente elaborato.

LOTTO 1 - TERRENI

2.7.2 METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita.

2.7.3 INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO

La coltura di censimento non corrisponde allo stato attuale del bene, che può essere valutato nella misura unitaria pari a Euro 10000/ha

2.8 VALORE DI MERCATO

In ragione di quanto sopra riportato, **il valore del bene immobile alla data attuale viene stimato in**

Euro 480,00
(Euro Quattrocentoottanta/00)

3 IMMOBILE ID_21 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2863 NCT

Trattasi di terreno che costituisce parte della diramazione della sede stradale di Viale alla Costa dei Landò, tramite il quale si accede al villino in corso di costruzione, , facente parte dello stesso lotto di vendita

La sotto riportata immagine illustra l'ubicazione del bene e la sua consistenza rispetto all'EDM catastale.

LOTTO 1 - TERRENI

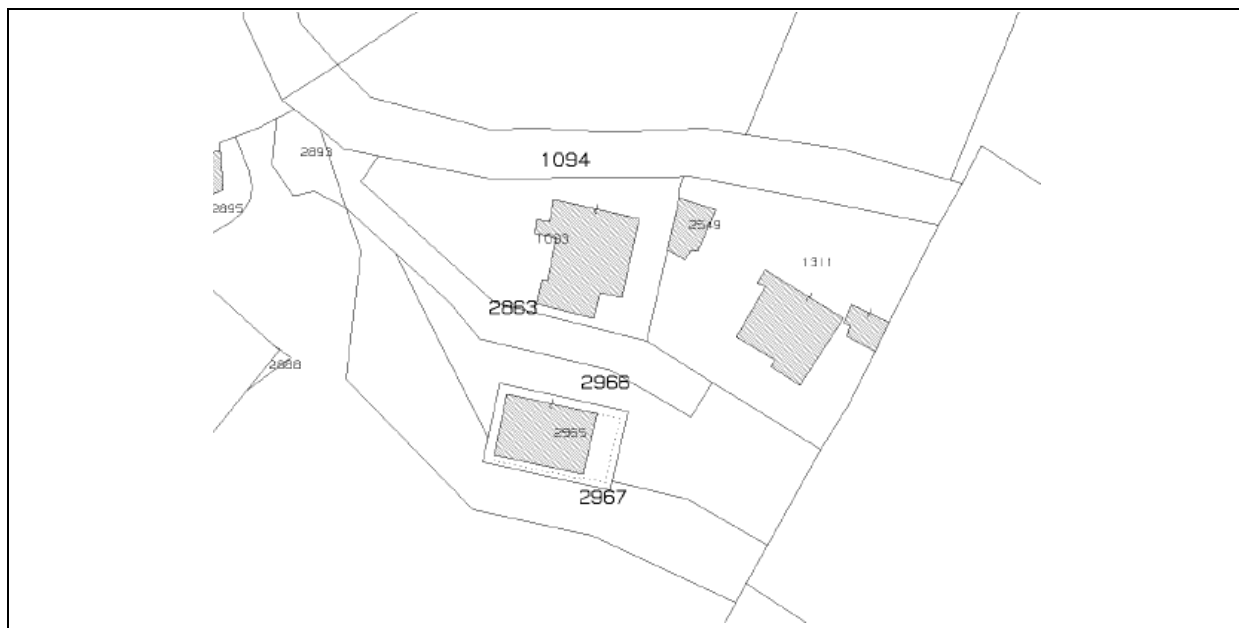


Figura 7

3.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 2893-1094-1093-1311-2966-2967 Fg. 6 NCT.

3.2 STATO DI POSSESSO

Libero – sede stradale

3.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO TERRENI	COMUNE DI	COGORNO		
FOGLIO	PART.			
6	2863			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A
ULIV VIGNETO	3	245	0,76	0,70

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

3.4 INDAGINE URBANISTICA

Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita

LOTTO 1 - TERRENI

Particella selezionata: *Foglio: 0006 , Mappale: 02863*

Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
AR5	PRG	Zona Agricolo-Produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 0.03 mc/mq)	100
ID MA	PTCP_AssInsediativo	Insediamiento Sparso a regime normativo di Mantenimento, art. 49 delle N.T.A. del PTCP Insediativo	100
AR 5	PAESISTICA	AMBITO RURALE N.5; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.	100
PE 005-026-066 del 1972 e 013 del 1973	Asservimenti	Il mappale risulta interamente asservito con atto notarile a rogito del Notaio _____ di _____ n. rep. _____ n. racc. _____ registrato a Chiavari in data _____ nel contesto della pratica edilizia 005, 026 e 066 del 1972; 013 del 1973	100
Pg1	Piano di Bacino - Suscettività al dissesto	Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	100
PAI_P1	PAI Pericolo	Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali	100

Figura 8 – Interrogazione urbanistica di dettaglio

3.5 PROVENIENZE VENTENNALI



3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



3.7 ALTRE FORMALITÀ – PATTI E VINCOLI



3.8 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.8.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, per i fini correlati alla richiesta ricevuta

Relativamente ai beni immobili oggetto di stima si conferma quale valore di mercato attuale il loro valore **allo stato attuale** e tenendo in esplicito conto delle finalità della stima: si precisa infatti che il bene risulta appetibile per la parte dividente, mentre, se immesso sul mercato, la valutazione dell'immobile in condizioni normali dovrebbe necessariamente scontare percentuali di demerito per scarsa appetibilità, in ragione dell'ampio grado di condivisione degli spazi comuni e della conseguente sua difficile collocazione sul mercato.

LOTTO 1 - TERRENI

Per quanto attiene alla valutazione del bene alla data di apertura della successione, si forniranno indicazioni delle metodologie adottate nella pertinente sezione del presente elaborato.

3.8.2 METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita.

3.8.3 INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO

La coltura di censimento non corrisponde allo stato attuale del bene, che può essere valutato nella misura unitaria pari a Euro 10000/ha

3.9 VALORE DI MERCATO

In ragione di quanto sopra riportato, **il valore del bene immobile alla data attuale viene stimato in**

Euro 245,00
(Euro Duecentoquarantacinque/00)

4 IMMOBILE ID_16 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2966 NCT

Trattasi di terreno che costituisce parte della sede stradale di Viale alla Costa dei Landò, soprastante all'insediamento in cui si trova il villino in corso di costruzione, , facente parte dello stesso lotto di vendita

La sotto riportata immagine illustra l'ubicazione del bene e la sua consistenza rispetto all'EDM catastale.

LOTTO 1 - TERRENI

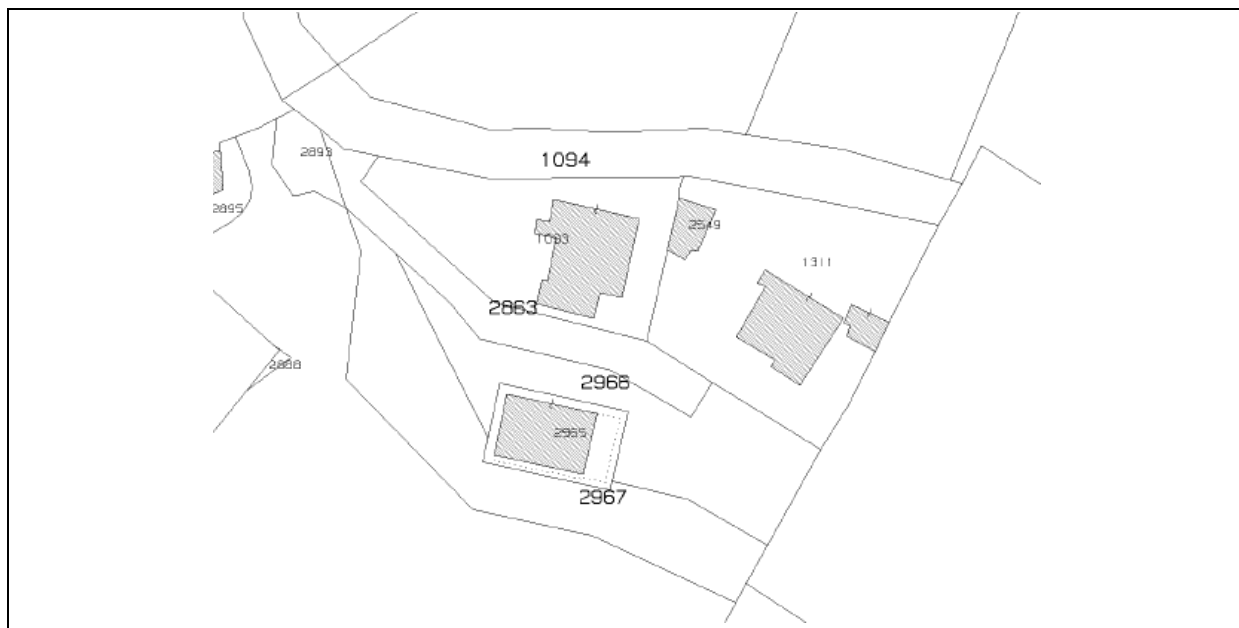


Figura 9

4.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 2863-2268-2965-2967- Fig. 6 NCT.

4.2 STATO DI POSSESSO

Libero – corte pertinenziale di villino in corso di costruzione

4.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO TERRENI		COMUNE DI		COGORNO	
FOGLIO		PART.			
6		2966			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A	
ULIV VIGNETO	3	438	1,36	1,24	

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

4.4 INDAGINE URBANISTICA

Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita (relativo a mappale di provenienza)

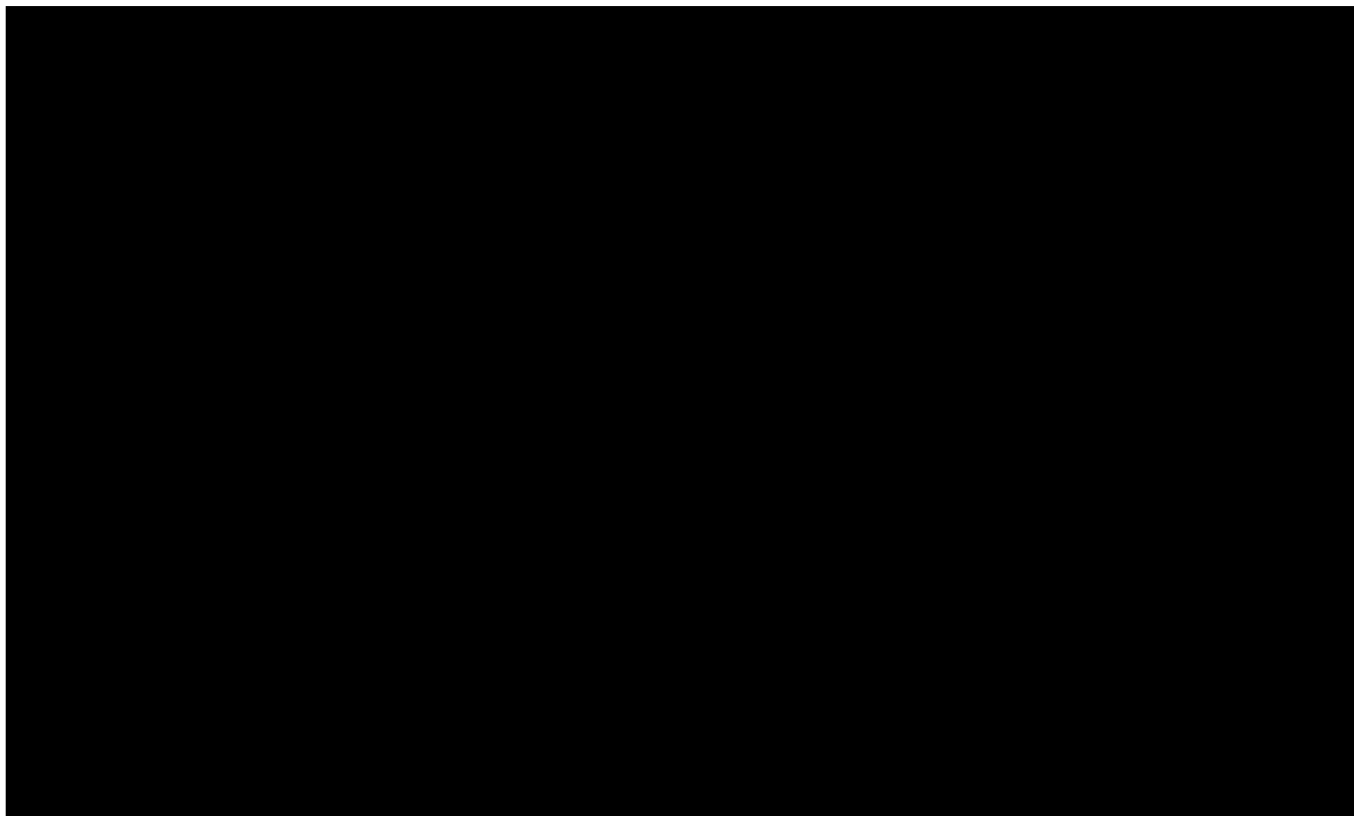
LOTTO 1 - TERRENI

Particella selezionata: *Foglio: 0006 , Mappale: 02862*

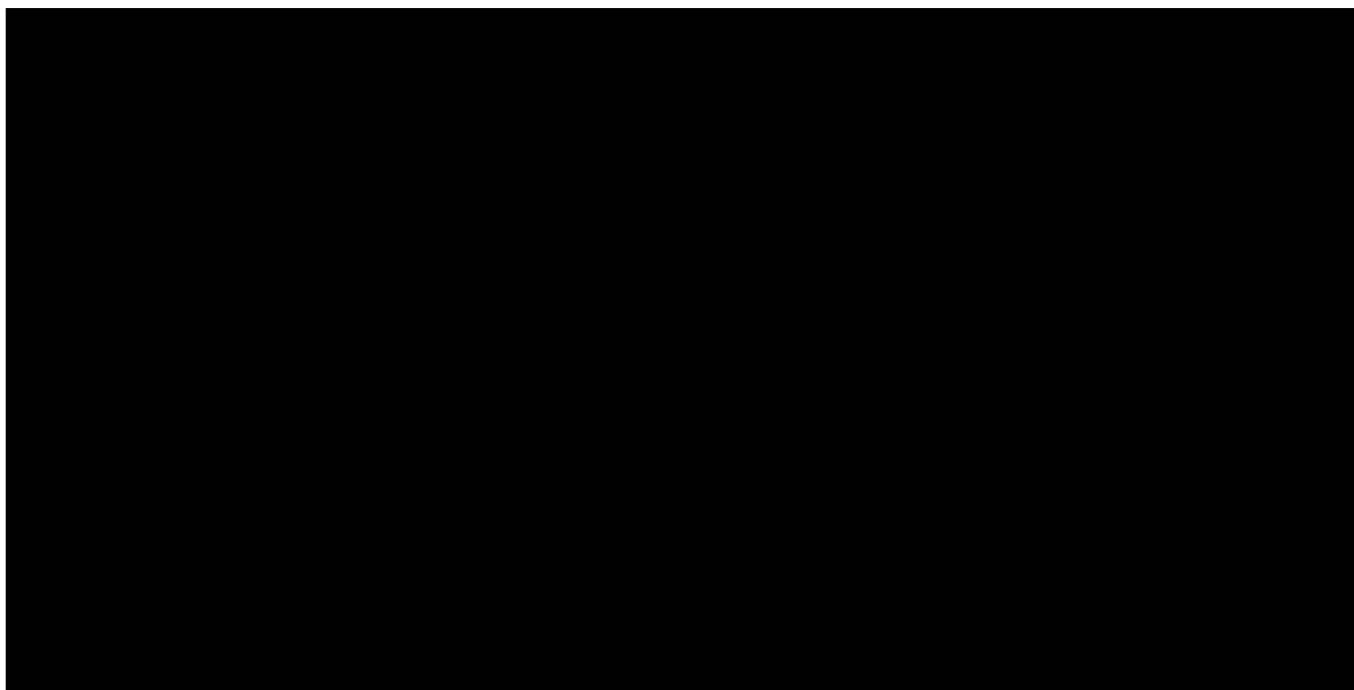
Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
AR5	PRG	Zona Agricolo-Produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 0.03 mc/mq)	100
ID MA	PTCP_AssInsediativo	Insediamiento Sparso a regime normativo di Mantenimento, art. 49 delle N.T.A. del PTCP Insediativo	42
IS MA	PTCP_AssInsediativo	Insediamiento Sparso a regime normativo di Mantenimento, art. 49 delle N.T.A. del PTCP Insediativo	58
AR 5	PAESISTICA	AMBITO RURALE N.5; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.	100
PE 005-026-066 del 1972 e 013 del 1973	Asservimenti	Il mappale risulta interamente asservito con atto notarile a rogito del Notaio _____ di _____ n. rep. _____ n. racc. _____ registrato a Chiavari in data _____ nel contesto della pratica edilizia 005, 026 e 066 del 1972; 013 del 1973	76
Pg1	Piano di Bacino - Suscettività al dissesto	Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	96
Pg2	Piano di Bacino - Suscettività al dissesto	Area con suscettività al dissesto media, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	4
PAI_P2b	PAI Pericolo	Media propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali	4
PAI_P1	PAI Pericolo	Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali	96

Figura 10 – Interrogazione urbanistica di dettaglio

4.5 PROVENIENZE VENTENNALI



4.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



4.7 VALORE DI MERCATO

La valutazione del bene è da intendersi assorbita in quella del villino in corso di costruzione, di cui costituisce naturale corte pertinenziale.

5 IMMOBILE ID_16 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2967 NCT

LOTTO 1 - TERRENI

Trattasi di terreno che costituisce parte della sede stradale di Viale alla Costa dei Landò, soprastante all'insediamento in cui si trova il villino in corso di costruzione, , facente parte dello stesso lotto di vendita

La sotto riportata immagine illustra l'ubicazione del bene e la sua consistenza rispetto all'EDM catastale.

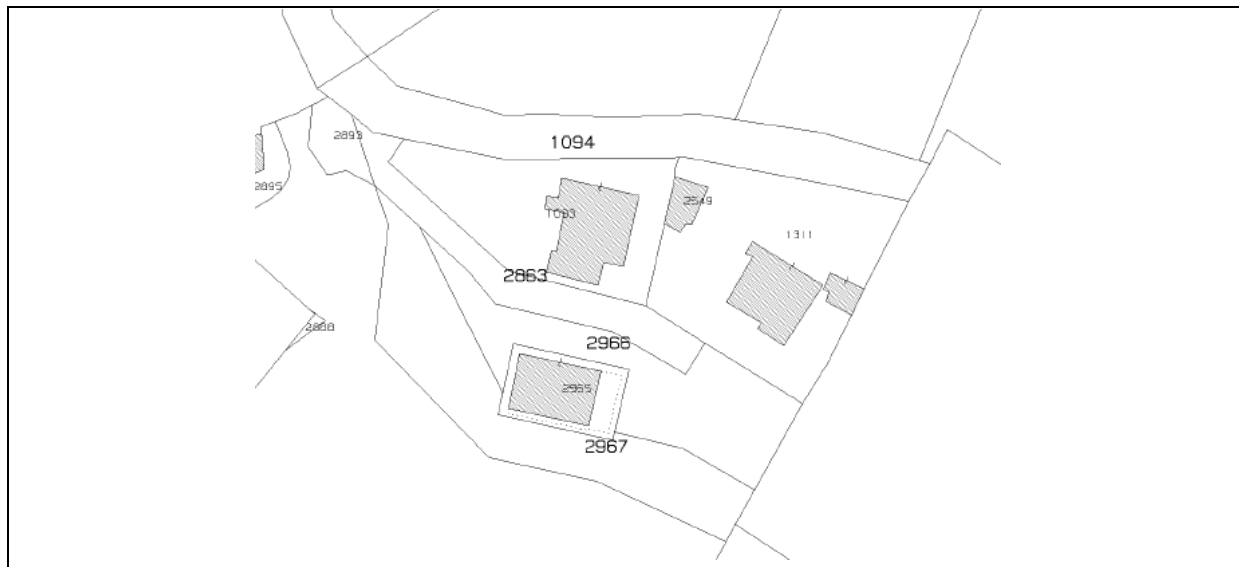


Figura 11

5.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 2889-2863-2965-2268-2065 Fg. 6 NCT.

5.2 STATO DI POSSESSO

Libero – corte pertinenziale del villino in corso di costruzione

5.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO TERRENI		COMUNE DI		COGORNO	
FOGLIO		PART.			
6		2967			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A	
ULIV VIGNETO	3	536	1,66	1,52	

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

5.4 INDAGINE URBANISTICA

Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita (relativo a mappale di provenienza)

Particella selezionata: *Foglio: 0006 , Mappale: 01094*

Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
AR5	PRG	Zona Agricolo-Produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 0.03 mc/mq)	100
ID MA	PTCP_AssInsediativo	Insediamiento Sparso a regime normativo di Mantenimento, art. 49 delle N.T.A. del PTCP Insediativo	100
AR 5	PAESISTICA	AMBITO RURALE N.5; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.	100
PE 005-026-066 del 1972 e 013 del 1973	Asservimenti	Il mappale risulta interamente asservito con atto notarile a rogito del Notaio _____ di _____ n. rep. _____ n. racc. _____ registrato a Chiavari in data _____ nel contesto della pratica edilizia 005, 026 e 066 del 1972; 013 del 1973	99
Pg1	Piano di Bacino - Suscettività al dissesto	Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	100
PAI_P1	PAI Pericolo	Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali	100

Figura 12 – Interrogazione urbanistica di dettaglio

5.5 PROVENIENZE VENTENNALI



5.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



5.7 VALORE DI MERCATO

La valutazione del bene è da intendersi assorbita in quella del villino in corso di costruzione, di cui costituisce naturale corte pertinenziale.

6 VALORE DEL LOTTO

Il valore complessivo del presente LOTTO 1-TERRENI risulta pertanto essere

Euro 3.173,00
(Euro Tremilacentosettantatre/00)

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 12 marzo 2026

Dott. Ing. Roberto Gennaro



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Roberto Gennaro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA' around the perimeter, a small logo at the top, and 'dott. ing. ROBERTO GENNARO N° 8746A' in the center, with a small star at the bottom.

ALLEGATI

- All. 1. Visure catastali
- All. 2. Estratti di mappa catastale
- All. 3. Visure ipocatastali al 12/03/2026
- All. 4. Pattuizioni con terzi