



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile - Ufficio Esecuzioni

Immobiliari



All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione

Dott.ssa Cristina TABACCHI



R. Es. n° 391/2023, promosso da:



(creditore procedente)

c o n t r o



(debitore esecutato)



PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA DEL C.T.U.



Il sottoscritto Geom. Riccardo PIGNA, nato a Chiavari il 05/06/1964, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al N° 2351 ed inserito nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale di Genova, con studio tecnico



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

professionale in Comune di Chiavari, Via Nino Bixio civ. 22/D int. 12, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

"IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:

- provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei; si specifica, al proposito, che l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore, ma deve verificare autonomamente la corretta produzione della documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c. e accertare la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile (come ad esempio, la verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;

- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione mortis causa ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;

- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.

Tanto stabilito:

1 - PROVVEDA lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

competenti uffici pubblici, tutte le informazioni necessarie:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

c) alla segnalazione delle pratiche che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi: 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;

d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del g.e. ad



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare: 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in altro caso che il perito avrà segnalato;

e) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

f) alla formazione, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale;

2 - REDIGA quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile,



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

- una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi,



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico) precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa si valuti l'incidenza sul valore complessivo del bene;

• lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verificati, con accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale, disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'occupante alla procedura e quindi all'aggiudicatario;

• i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. regime patrimoniale dei coniugi (comunione o separazione) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

5. iscrizioni;
 6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 7. difformità urbanistico/edilizie;
 8. difformità catastali;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);
- la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima con particolare riguardo ai prezzi di effettivo realizzo e/o ai prezzi proposti di vendita, al netto dei ribassi d'asta, in procedure esecutive e/o concorsuali per immobili di caratteristiche analoghe (utilizzando in particolare, se disponibile, le risultanze del Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Astegiudiziarie.it ove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova), indicando in caso di



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

scostamento da tali valori le specifiche ragioni che giustificano la diversa valutazione: Applichi comunque la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Nel caso si tratti di pignoramento di una quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catale e i costi di tale operazione.

3 - REDIGA l'Attestazione di prestazione Energetica;

4 - ALLEGHI a ciascuna relazione di stima almeno 8 fotografie esterne del bene e almeno 20 interne, nonché la restante documentazione necessaria (come appresso indicato).

L'esperto deve fornire alla luce delle indagini



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

svolte compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema previsto dalla piattaforma web Procedure.it, attività necessaria alla standardizzazione delle perizie e mezzo utile per il deposito telematico dell'elaborato stesso.

Nella redazione della perizia l'esperto avrà cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" rinvenibili sulla piattaforma web ed anche in cancelleria. A tal fine, la c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, sarà costituita come atto principale dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati da quelli di seguito identificati:

- copia atto provenienza
- una copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy

- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet). Le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy;

- planimetrie catastali;
- visure catastali per attualità;



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- attestazione prestazione energetica (c.d. A.P.E.);
- copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il deposito della perizia nel fascicolo telematico tiene luogo della comunicazione della stessa a tutte le parti costituite o non costituite. Il perito provvederà a depositare nella cancelleria del Giudice una sola copia cartacea ad uso esclusivo dell'ufficio e necessaria anche ai fini di accelerare la liquidazione dell'acconto.

5 - INOLTRE una copia della perizia, allegati compresi, in formato elettronico e privacy al custode;

6 - COMUNICHI direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di concessione di termini per "definire le pendenze" o simili e che eventuali istanze in tal



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

sensu dovranno essere rivolte direttamente al Giudice perché provveda espletata, se del caso, istruttoria sul punto;

7 - FORMULI tempestiva e motivata istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito pena riduzione del compenso nella misura di un quarto, avendo in ogni caso cura il più possibile di completare la relazione di stima al fine di depositarla almeno qualche giorno prima dell'udienza fissata.

Lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito a mezzo deposito telematico, effettuato in data 06/11/2023, di idonea dichiarazione sottoscritta digitalmente.



A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., si specifica che il pignoramento in atti colpisce la piena proprietà, in capo al Signor:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (GE) il [REDACTED],
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED],



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

proprietario per quota 1/1;

dei seguenti immobili:

- abitazione di tipo economico ubicata in Comune di Ne (GE), Frazione Picchetti, Località Vercè civ. n° 3, piano 1SS-T-1;

- terreno pertinenziale ubicato in Comune di Ne (GE), Località Picchetti, circostante al fabbricato di cui sopra.

I beni pignorati risultano censiti al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Ne (GE) come segue:

- abitazione di tipo economico sita in Via Picchetti, piano 1, Foglio 13, Mappale 367, Categoria A/3, Classe 3, Vani 11,5, Rendita catastale € 564,23;

- terreno Foglio 13, Mappale 658, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 3, Mq. 577, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,42.

L'appartamento distinto con il Mapp. 367 confina:

- a Nord, Est, Sud ed Ovest con il terreno Mappale 658 che lo circonda completamente.

Il terreno distinto con il Mapp. 658 confina:

- a Nord e ad Est, con il terreno Mappale 755;



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- a Sud con il terreno Mappale 754;
- ad Ovest, con la corte del fabbricato Mappale 390.
Come richiesto da quesito, il C.T.U. ha potuto verificare l'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Conseguentemente a quanto sopra indicato, i beni pignorati formeranno un unico lotto per la successiva vendita che sarà così identificato:

- LOTTO I -

Piena proprietà quota pari ad 1/1 dei seguenti immobili in Comune di Ne:

A - appartamento sito in Frazione Picchetti, Località Vercè 3, piano piano 1SS-T-1, Foglio 13, Mappale 367, Categoria A/3, Classe 3, Vani 11,5, Rendita catastale € 564,23, confinante a Nord, Est, Sud ed Ovest con il terreno Mappale 658 che lo circonda completamente;

B - terreno Foglio 13, Mappale 658, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 3, Mq. 577, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,42, confinante a Nord e ad Est, con il terreno Mappale 755, a Sud con il terreno Mappale 754, ad Ovest, con la corte del fabbricato Mappale 390.



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it



B) ACQUISIZIONE DI ULTERIORE DOCUMENTAZIONE.

Allo scopo di verificare l'effettiva consistenza, le caratteristiche urbanistiche e l'esatta localizzazione degli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha acquisito ulteriore documentazione, informazioni e/o dati, presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Ne (GE) e più precisamente:

- estratto mappa catastale della zona ove risultano ubicati gli immobili oggetto della presente (vedi Allegato n° 1);
- copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare abitativa (vedi Allegato n° 2);
- visura dei Certificati catastali N.C.E.U. ed N.C.T. dei beni (vedi Allegato n° 3).
- Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno Mappale 658 (vedi Allegato n° 5);
- copia Licenza Edilizia n° 19 del 25/07/1975 relativa alla costruzione del fabbricato, oltre a documentazione grafica (vedi Allegato n° 6);
- copia Certificato di Abitabilità del



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

21/07/1980 (vedi Allegato n° 7);

- copia Concessione Edilizia in Sanatoria a sensi Legge 47/85 - Pratica n° 220/85 del 27/01/2004 riguardante opere eseguite in difformità, oltre a documentazione grafica (vedi Allegato n° 8);

- copia Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 2575/2006 del 03/03/2006, riguardante parziale rifacimento di falda della copertura oggetto di incendio, oltre a documentazione grafica (vedi Allegato n° 9).

Infine il C.T.U., sempre presso l'Agenzia delle Entrate, ha verificato l'aggiornamento, alla data del 25/01/2024, della documentazione ipotecaria (vedi Allegato n° 15), che in atti risultava riferita solamente sino al 26/09/2023 e quindi non completa (situazione risultata inalterata).



C) REGOLARITA' URBANISTICA.

Lo scrivente, ha provveduto ad effettuare controlli in sito sulla base della documentazione reperita presso i competenti uffici.

Detti controlli sono stati effettuati nel corso di un sopralluogo eseguito in presenza del Custode Giudiziario (SO.VE.MO. S.r.l.) così come da



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Verbale di accesso redatto in sito (vedi Allegato n° 16).

Sono state conseguentemente realizzate misurazioni complete dell'unità immobiliare oggetto della presente, per poter verificare la conformità urbanistica dello stato di fatto attuale (vedi grafici Allegato n° 4).

Agli atti del Comune di Ne (vedi Allegato n° 8) risulta depositata, relativamente all'immobile in questione, la seguente ultima (e significativa) pratica urbanistica:

- Concessione Edilizia in Sanatoria a sensi Legge 47/85 - Pratica n° 220/85 del 27/01/2004 riguardante opere eseguite in difformità.

Dal raffronto tra i grafici allegati alla pratica del Condono Edilizio e lo stato di fatto attuale dell'immobile in esame è emerso quanto di seguito descritto.

L'appartamento in esame, rispetto ai grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 220/85 del 27/01/2004, differisce per lievi modifiche riguardanti:

- piccolo ampliamento locale uso magazzino al piano terreno riguardante sostanzialmente una nicchia



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

interrata posta in aderenza all'accesso lato Ovest;
- diversa destinazione d'uso di un locale al piano primo dell'abitazione (da camera a bagno) con eliminazione di armadiatura;
- mancata rappresentazione grafica (in pianta) di locale sottoscala esterna.

Il tutto oltre irrilevanti difformità dimensionali che possono ritenersi valutabili entro le usuali tolleranze.

Stante quanto sopra, si ritiene che l'unità immobiliare ad uso civile abitazione risulti urbanisticamente conforme in quanto le lievi differenze riscontrate in sito possono certamente essere riferibili e cosiddetti "errori grafici di rappresentazione" da ritenersi ininfluenti ai fini urbanistici.

Inoltre, per quanto attiene al terreno Mappale 658, lo scrivente ha potuto accertare che il medesimo possiede caratteristiche urbanistiche individuate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente dal Comune di Ne (vedi Allegato n° 5).

Pare doveroso infine precisare che nel terreno di cui sopra risultano presenti n° 2



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

manufatti (una tettoia addossata a muro di fascia con struttura in legno ed un piccolo box metallico) che non trovano riscontro urbanistico agli atti comunali.

Trattasi sostanzialmente di manufatti che non necessitano di specifica autorizzazione e/o non costituiscono opere abusive stabilmente infisse che debbano essere oggetto di sanatoria.



D) IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE IMMOBILI.

Gli immobili colpiti dal pignoramento in atti risultano censiti al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Ne (GE) come segue:

- abitazione di tipo economico sita in Via Picchetti, piano 1, Foglio 13, Mappale 367, Categoria A/3, Classe 3, Vani 11,5, Rendita catastale € 564,23;

- terreno Foglio 13, Mappale 658, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 3, Mq. 577, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,42.

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta rappresentata catastalmente in conformità ai relativi grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 220/85 del 27/01/2004.



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Come precedentemente riferito, i grafici sopra citati riportano alcune lievi imperfezioni e/o carenze descrittive inerenti le corrette destinazioni d'uso dei vani (significative nel caso specifico per il catasto).

Ne deriva che l'immobile in questione risulta catastalmente non conforme in quanto la planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio non corrisponde precisamente allo stato attuale dell'immobile.

La variazione catastale (pratica Docfa) da depositarsi per la regolarizzazione ha un costo professionale indicativo pari ad Euro 800,00 oltre diritti catastali pari ad Euro 100,00.

Per quanto attiene al terreno oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato la corretta rappresentazione catastale del medesimo sulla mappa di riferimento.

E) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO DI VENDITA.

Previa fissazione di appuntamento concordata con SO.VE.MO. S.r.l. (Custode Giudiziario del bene), in data 09/01/2024, il sottoscritto ha effettuato



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

un sopralluogo in sito al fine di visionare gli immobili oggetto di pignoramento.

Alla data prefissata nessuno era presente per la proprietà e conseguentemente il Custode Giudiziario ha provveduto ad accedere con l'ausilio del fabbro e la sostituzione delle chiavi (vedi Verbale di Sopralluogo SO.Ve.Mo. Allegato n° 16).

In occasione di detto sopralluogo, il C.T.U., oltre ad aver realizzato idonea documentazione fotografica dei beni in esame (vedi Allegato n° 18), ha potuto accertare quanto di seguito descritto.

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è ubicata in Comune di Ne (GE), frazione Picchetti, Località Vercè civ. n° 3, piano 1SS-T-1.

Il terreno Mappale 658 risulta essere circostante al fabbricato di cui sopra, costituendone di fatto pertinenza diretta.

Come già accennato, gli immobili risultano catastalmente censiti al N.C.E.U. ed N.C.T. del Comune di Ne (GE) come segue:

- abitazione di tipo economico sita in Via Picchetti, piano 1, Foglio 13, Mappale 367, Categoria A/3, Classe 3, Vani 11,5, Rendita catastale € 564,23;



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- terreno Foglio 13, Mappale 658, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 3, Mq. 577, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,42.

L'immobile è costruito con struttura portante in cemento armato, solai interpiano in legno, copertura a tetto a due falde ed è ubicato in fregio a strada di accesso privata che dalla pubblica viabilità della civica Via Picchetti raggiunge la Località Vercè.

- il fabbricato, posto in zona verde altocollinare, ha discreta accessibilità carrabile verso il centro di Ne, dal quale dista indicativamente circa 13 chilometri;

- il fabbricato non risulta facente parte di Condominio.



F) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Lo stato di possesso degli immobili in esame risulta essere il seguente:

- l'appartamento ed il terreno risultano essere attualmente non occupati.

Risultano in sito accantonati (in particolare nell'appartamento) mobili e suppellettili presumibilmente di proprietà dell'esecutato.



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it



G) VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

L'esame della documentazione in atti e le ricerche eseguite dallo scrivente hanno permesso di evidenziare quali siano i vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Di seguito verrà elencato in separate sezioni quanto accertato.



G.1) Vincoli a carico degli acquirenti.

Dall'esame della documentazione reperita dallo scrivente e da quella in atti emerge che esistono a carico degli acquirenti i seguenti vincoli.



G.1.1) Servitù.

Come emerge dalla Nota di Trascrizione del 16/03/1982 eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari ai numeri 1378/1271 (vedi Allegato n° 12) dell'atto di vendita a rogito Notaio Luigi GAMBARO di Genova del 03/03/1982 inerente fabbricato confinante a quello oggi in



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

esame (acquisito dallo scrivente in quanto ritenuto significativo ai fine della presente), esiste servitù reciproca di passo pedonale e carrabile su piccolo tratto di strada che costituisce l'ingresso comune con la casa confinante lato Est (vedi Pag. 3 della nota sopra citata).

Detta servitù rimarrà a carico dei futuri acquirenti.



Esistono altresì i seguenti pesi, vincoli, ecc., gravanti sui beni oggetto di pignoramento che verranno cancellati.



G.2) Pignoramenti.

La certificazione ipotecaria in atti indica le formalità di seguito elencate.



G.2.1) Verbale di pignoramento immobiliare

del 11/08/2023 Rep. n° 6118, emesso dal Tribunale di Genova a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] (MI), [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro il Signor: [REDACTED]



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (GE) il [REDACTED],
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
proprietario per quota 1/1;

trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari dell' Agenzia delle Entrate in data 22/09/2023 - n° Reg. Gen. 9655 - n° Reg. Part. 8057.

Detto **pignoramento**, colpisce la piena proprietà di quota 1/1 dei seguenti immobili:

- abitazione di tipo economico sita in Via Picchetti, piano 1, Foglio 13, Mappale 367, Categoria A/3, Classe 3, Vani 11,5, Rendita catastale € 564,23;

- terreno Foglio 13, Mappale 658, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 3, Mq. 577, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,42.



G.2.2) Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni nell'ambito del ventennio anteriore.

Dall'esame dello stato delle iscrizioni e trascrizioni "contro" nel ventennio anteriore (certificato ipotecario in atti) e dell'aggiornamento, eseguito dal sottoscritto, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Chiavari sino alla data del 25/01/2024, a carico del Signor [REDACTED], relativamente agli immobili pignorati, risultano le formalità di seguito elencate.



G.2.2.1) Nota di Iscrizione ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 28/10/2019 al n° 9744 del Registro Generale ed al n° 1148 del Registro Particolare, di Euro 213.630,05, Notaio CHIABRERA Massimo di Genova (GE), del 23/10/2019, rep. 9327/7253, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] (MI), c.f. [REDACTED], a fronte di un capitale di Euro 142.420,03, e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] (GE) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].



G.2.3) Difformità catastali.

Come rilevato in fase di sopralluogo, esistono lievi difformità tra lo stato attuale del bene pignorato e la relativa planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto di



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

pignoramento debba essere quindi considerato alla data odierna catastalmente non conforme.



H) CAUSE IN CORSO.

Lo scrivente, ha potuto appurare presso il Ruolo Generale del Tribunale di Genova che risultano iscritte a Ruolo cause civili che riguardano l'esecutato [REDACTED].

Quanto sopra alla data della verifica ovvero alla data del 11/01/2024 e così come meglio individuato con apposita tabella reperita presso il Ruolo Generale del Tribunale di Genova (vedi Allegato n° 13).



I) PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'AMBITO DEL VENTENNIO ANTERIORE.

La piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta in capo al Signor:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (GE) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietario per quota 1/1;

in forza di Nota di Trascrizione del 28/10/2019 effettuata presso il Servizio di Pubblicità



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobiliare di Chiavari (GE) ai numeri 9743/7811,
relativa ad atto di compravendita a rogito Notaio
CHIABRERA Massimo di Genova (GE) del 23/10/2019,
Rep. n° 9326/7252, trascritto contro il Signor:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (GE) il
[REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].

Copia dell'atto di provenienza è stato
reperito dallo scrivente (vedi Allegato n° 11).

Precedentemente, al Signor [REDACTED]
[REDACTED], i beni oggetto di pignoramento erano
pervenuti in forza di Successione della Signora
[REDACTED], nata a [REDACTED] (LU) il
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
deceduta il 07/10/2015 (Denuncia del 16/12/2015
Numero di repertorio 2210/9990/15 Chiavari)
trascritta il 17/02/2016 ai numeri 1424/1036 la cui
accettazione tacita è stata trascritta ai numeri
10560/8020 del 28/11/2016.

In data anteriore, i beni in questione erano
pervenuti in capo alla Signora [REDACTED] come
segue:

- con scrittura privata autenticata nelle
firme dal Notaio Rita Santoro di Chiavari in data
17 dicembre 1991, n. 13488 di repertorio, registrata



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

a Chiavari il 3 gennaio 1992 al n. 58, ivi trascritta
il 16 gennaio 1992, ai numeri 693/632, la Signora

[REDACTED], nata in [REDACTED] (LU) il [REDACTED]
[REDACTED], acquistava la casa in oggetto dal Signor [REDACTED]

[REDACTED];
- con scrittura privata autenticata nelle
firme dal Notaio Rita Santoro di Chiavari in data
22 giugno 2000, n. 23858 di repertorio, registrata
a Chiavari il 27 giugno 2000 al n. 351, ivi
trascritta il 14 luglio 2000, ai numeri 5572/4112,
la Signora [REDACTED], sopra generalizzata,
acquistava il terreno in oggetto dallo stesso Signor
[REDACTED].



L) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E PRATICHE

EDILIZIE.

Durante il sopralluogo effettuato in sito e
presso l'U.T.C. del Comune di Mezzanego nel corso
di svolgimento delle operazioni peritali, lo
scrivente ha potuto accertare quanto segue.



**L.1) Appartamento sito in Frazione Picchetti,
Località Vercè civ. 3 in Ne (GE).**



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Di forma rettangolare regolare,
l'appartamento in Frazione Picchetti, Località
Vercè civ. 3 in Ne (GE), suddiviso su tre piani
(1SS-T-1), si compone essenzialmente in:

Piano Seminterrato:

- | | | |
|-----------------|-----|-------|
| - un magazzino | mq. | 32,43 |
| - un sottoscala | mq. | 4,07 |

Piano Terreno:

- | | | |
|-----------------|-----|-------|
| - un ingresso | mq. | 22,95 |
| - un soggiorno | mq. | 22,95 |
| - una cucina | mq. | 7,00 |
| - un disimpegno | mq. | 1,32 |
| - un wc | mq. | 2,40 |
| - una dispensa | mq. | 3,87 |
| - uno studio | mq. | 7,00 |
| - un terrazzo | mq. | 38,72 |
| - una corte | mq. | 31,55 |

Piano Primo:

- | | | |
|----------------|-----|-------|
| - tre camere | mq. | 44,60 |
| - un corridoio | mq. | 9,25 |
| - due bagni | mq. | 15,15 |
| - un poggiolo | mq. | 6,57 |

per un totale pari a mq. 249,83 di superficie utile
netta abitabile, accessori compresi;



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna è pari a circa mq. 280,65;

- posto entro immobile unifamiliare, l'appartamento si presenta con finiture standard inerente impianti, pavimenti, rivestimenti, serramenti esterni ed interni, ecc.;

- le altezze interne dei locali ad uso abitativo sono pari a circa ml. 2,75 (piano terreno) e ml. 1,90 (h media piano primo);

- il magazzino a piano seminterrato risulta di altezza interna pari a circa ml. 2,30;

- la pavimentazione interna dei locali ad uso abitativo risulta eseguita in varie tipologie (piastrelle in ceramica, legno, ecc.);

- le pareti della cucina sono dotate di rivestimento in piastrelle in ceramica beige a semplice decoro;

- il locale uso bagno risulta dotato di rivestimenti in piastrelle in ceramica marrone a semplice decoro e sanitari di comune fattura;

- le pareti interne sono intonacate al civile, rifinite con tinteggiatura di colore bianco;

- i serramenti interni sono in legno verniciato in trasparente;



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- i serramenti esterni sono misti (in legno e alluminio anodizzato);
- le bucatore esterne sono dotate di scuri in legno (al piano terreno) e persiane alla genovese in legno (al piano primo);
- il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno ed è privo di serrature di sicurezza;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia - non risulta certificazione di conformità;
- l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con alimentazione a Gas e produzione acqua calda ad uso sanitario con boiler elettrico - non risulta certificazione di conformità;
- non risultano infine presenti impianti accessori;
- il magazzino al piano seminterrato risulta rifinito al grezzo, con pavimento in battuto di cemento e murature e soffitto privi di intonaco.

L'appartamento esaminato si presenta in stato di abbandono e necessita di interventi di finitura, anche se pare non presentare gravi vizi e/o difetti.



L.2) Terreno Foglio 13, Mappale 658 in Ne

(GE) .

Trattasi di terreno sostanzialmente



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

costituente pertinenza diretta all'immobile che precede, di superficie pari a circa mq. 577,00, che contorna lo stabile su tutti e quattro i suoi lati.

Catastalmente con qualità Castagneto da frutto, trattasi di area esterna adibita principalmente a prato incolto, con presenza di piantumazioni varie entro il quale risulta una breve rampa carrabile di accesso al fabbricato entrostante.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Ne (GE), il sottoscritto ha potuto infine accertare, relativamente agli immobili pignorati, che agli atti comunali esistono le seguenti pratiche edilizie:

- copia Licenza Edilizia n° 19 del 25/07/1975 relativa alla costruzione del fabbricato;
- copia Certificato di Abitabilità del 21/07/1980;
- copia Concessione Edilizia in Sanatoria a sensi Legge 47/85 - Pratica n° 220/85 del 27/01/2004 riguardante opere eseguite in difformità;



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- copia Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
n° 2575/2006 del 03/03/2006, riguardante parziale
rifacimento di falda della copertura oggetto di
incendio.

Il tutto come da estratto dei citati titoli
(vedi Allegato n° 6, 7, 8 e 9).



L.2) Certificazione Energetica.

L'appartamento oggetto di pignoramento
risulta regolarmente provvisto della Certificazione
Energetica (vedi Allegato n° 14).



M) DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

L'appartamento civ. 3 Località Vercè non
costituisce unità immobiliare facente parte di
condominio.

Le pertinenze precedentemente descritte sono
quindi private.

Come emerge dalla Nota di Trascrizione del
16/03/1982 eseguita presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Chiavari ai numeri 1378/1271
(vedi Allegato n° 12) dell'atto di vendita a rogito
Notaio Luigi GAMBARO di Genova del 03/03/1982



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

inerente fabbricato confinante a quello oggi in esame (acquisito dallo scrivente in quanto ritenuto significativo ai fini della presente), gli aventi diritto dello stabile pignorato risultano avere servitù di passo pedonale e carrabile sulla strada privata di accesso al medesimo, con obbligo di contribuire nelle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta strada per quota pari ad un settimo e con obbligo di contribuire alle spese di manutenzione dell'impianto di illuminazione esistente della strada medesima per quota pari ad un sesto.



N) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.

Il valore di un immobile, generalmente, dipende dalla località nella quale è ubicato, dalla sua posizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dalla effettiva o potenziale utilizzazione dell'immobile stesso.

Quanto sopra premesso, dopo aver compiuto adeguato sopralluogo in sito, avendo tenuto conto della funzionalità complessiva dei beni oggetto della presente stima, della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

caratteristiche di altri beni simili a quelli in oggetto, situati in località vicine e dei corrispondenti dati tecnico economici accessibili al perito, con conseguenti prezzi di mercato che sono noti, facendo riferimento alle proprie personali esperienze in merito alla stima di valore di mercato di altri immobili simili e tenuto conto di una riduzione pari a circa il 5% del prezzo unitario praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, lo scrivente, ritiene di poter assegnare agli immobili in questione, quale valore più probabile, quello corrispondente alla cifra di:

- LOTTO I -

Piena proprietà quota pari ad 1/1 dei seguenti immobili in Comune di Ne:

A - appartamento sito in Via Picchetti 3, piano piano 1SS-T-1, Foglio 13, Mappale 367, Categoria A/3, Classe 3, Vani 11,5, Rendita catastale € 564,23, confinante a Nord, Est, Sud ed Ovest con il terreno Mappale 658 che lo circonda completamente;

B - terreno Foglio 13, Mappale 658, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 3, Mq. 577, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,42,



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

confinante a Nord e ad Est, con il terreno Mappale 755, a Sud con il terreno Mappale 754, ad Ovest, con la corte del fabbricato Mappale 390, Euro 92.395,00 così come di seguito calcolato:

- Euro 500,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'immobile abitativo pari a mq. 173,25 ($\text{€ } 500,00 \times \text{mq. } 173,25 = \text{€ } 86.625,00$);
- Euro 10,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del terreno Mapp. 658 pari a mq. 577,00 ($\text{€ } 10,00 \times \text{mq. } 577,00 = \text{€ } 5.770,00$).

Per la parametrizzazione delle superfici accessorie (quali terrazzi, aree esterne, locali accessori, ecc.) a superficie lorda commerciale degli immobili sono stati applicati i coefficienti riduttivi stabiliti dall'Agenzia delle Entrate.

I calcoli delle superfici lorde commerciali sono inoltre stati meglio esplicitati mediante redazione di apposita Scheda tecnica di Parametrizzazione (vedi Allegato n° 10).

Infine lo scrivente riferisce che per le valutazioni effettuate si è avvalso di informazioni desunte dalle seguenti Banche Dati e reperite presso le seguenti primarie Agenzie Immobiliari della zona:

- Banca Dati delle quotazioni immobiliari Agenzia



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

delle Entrate (OMI);

- Banca Dati Borsino Immobiliare FIAIP;
- Studio Immobiliare RE/MAX;
- Studio Immobiliare FONDOCASA.

I prezzi unitari applicati agli immobili oggetto di stima hanno inoltre tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare.



O) DIVISIBILITA' DEI BENI.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano in proprietà esclusiva dell'esecutato, pro quota 1/1.

Detti beni, seppur individuati come singoli immobili (fabbricato e terreno), vengono tra loro accorpatis in un unico Lotto di vendita in quanto difficilmente appetibili commercialmente se venduti separatamente.

Quanto sopra oltre al fatto che il terreno oggetto di stima risulta fisiologicamente funzionale all'utilizzo dell'appartamento pignorato.

Non si ritiene quindi di proporre la formazione di più Lotti per dar corso alla eventuale vendita all'incanto.



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it



P) UNITA' CONDOMINIALI.

I beni oggetto di pignoramento non costituiscono unità condominiali e conseguentemente non risultano quindi noti debiti a carico della proprietà.



La presente relazione, notificata al Custode Giudiziario nominato (SO.VE.MO. S.r.l.), al creditore procedente ed all'esecutato, viene depositata in un originale su supporto informatico firmato digitalmente.

Ad evasione dell'incarico gentilmente conferitogli, resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Chiavari, li 06/02/2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Riccardo Pigna



ELENCO ALLEGATI :

- Allegato n° 1: Estratto mappa catastale



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.C.T. Foglio 13 Comune di
Ne;

- Allegato n° 2:

Planimetria catastale unità
immobiliare oggetto di
pignoramento;

- Allegato n° 3:

Visure dei Certificati
catastali N.C.E.U. ed N.C.T.
dei beni;

- Allegato n° 4:

Planimetrie stato attuale e
schemi calcolo superfici
beni pignorati;

- Allegato n° 5:

Certificato di Destinazione
Urbanistica del terreno
Mappale 658;

- Allegato n° 6:

Copia Licenza Edilizia n° 19
del 25/07/1975 relativa alla
costruzione del fabbricato;

- Allegato n° 7:

Copia Certificato di
Abitabilità del 21/07/1980;

- Allegato n° 8:

Copia Concessione Edilizia
in Sanatoria a sensi Legge
47/85 - Pratica n° 220/85
del 27/01/2004 riguardante
opere eseguite difformità;



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- Allegato n° 9:** Copia Denuncia di Inizio
Attività (D.I.A.) n°
2575/2006 del 03/03/2006,
riguardante parziale
rifacimento di falda della
copertura;
- Allegato n° 10:** Schede tecniche criteri di
valutazione dei beni
pignorati;
- Allegato n° 11:** Copia Atto di provenienza
dei beni pignorati;
- Allegato n° 12:** Copia Nota di Trascrizione
atto Not. Luigi GAMBARO;
- Allegato n° 13:** Tabella Cause in corso Ruolo
Generale Tribunale di
Genova;
- Allegato n° 14:** Copia APE appartamento;
- Allegato n° 15:** Aggiornamento ipocatastale;
- Allegato n° 16:** Copia Verbale SO.VE.MO.
S.r.l.;
- Allegato n° 17:** Notifiche trasmissione
perizia;
- Allegato n° 18:** Documentazione fotografica.

