



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. Andrea BALBA



R.Es. n° 445/2025, promosso da:

BANCA SELLA S.p.A.

(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 fraposte 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 verifichi, 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 castale 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

senso 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 02/01/2026, 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 ad [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in [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

qualità di proprietario dei seguenti immobili:

- per quota 1/1:
- box auto ubicato in Comune di Arenzano (GE), Piazza della Vittoria civ. n° 4 int. 30, piano T.

Il bene pignorato risulta censito catastalmente come segue:

- al N.C.E.U. del Comune di Arenzano (GE) box auto sito in Piazza della Vittoria civ. n° 4 int. 30, piano T, Foglio 20, Mappale 1947, Sub. 55, Categoria C/6, Classe 3, Mq. 15, Rendita catastale € 225,90.

Il box auto distinto con il Mappale 1947, Sub. 55 confina:

- a Nord con box auto int. 29, Sub. 54;
- ad Est con intercapedine;
- a Sud con box auto int. 31, Sub. 56;
- ad Ovest con corsia di accesso condominiale.

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, il bene pignorato formerà un singolo lotto per la successiva vendita che sarà così identificato:

- LOTTO 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

Piena proprietà quota pari ad 1/1 del seguente immobile in Comune di Arenzano:

- box auto sito in Piazza della Vittoria civ. n° 4 int. 30, piano T, Foglio 20, Mappale 1947, Sub. 55, Categoria C/6, Classe 3, Mq. 15, Rendita catastale € 225,90, confinante a Nord con box auto int. 29, Sub. 54, ad Est con intercapedine, a Sud con box auto int. 31, Sub. 56 e ad Ovest con corsia di accesso condominiale.

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 Chiavari (GE) e più precisamente:

- estratto mappa catastale della zona ove risulta ubicato l'immobile oggetto della presente (vedi Allegato n° 1);
- copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare (vedi Allegato 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

- visura del Certificato catastale N.C.E.U.
del bene (vedi Allegato n° 3).

- copia Permesso di Costruire n° 195/2009 del
11/09/2009 (vedi Allegato n° 6);

- copia Permesso di Costruire n° 175/2011/P1
del 07/06/2011 - Variante in corso d'opera (vedi
Allegato n° 7);

- copia Permesso di Costruire n° 29/2013/P2
del 14/02/2013 - Variante in corso d'opera oltre a
documentazione grafica (vedi Allegato n° 8);

- copia Certificato di Agibilità n° 14/2013
del 29/04/2013 (vedi Allegato n° 9).

Infine il C.T.U., sempre presso l'Agenzia
delle Entrate, ha verificato l'aggiornamento, alla
data del 09/04/2026, della documentazione ipotecaria
(vedi Allegato n° 13), che in atti risultava
riferita solamente sino al 10/12/2025 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



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

corso di un sopralluogo eseguito in presenza del Custode Giudiziario (SO.VE.MO. S.r.l.) così come da Verbale di accesso redatto in sito (vedi Allegato n° 14).

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 Arenzano (vedi Allegato n° 8) risulta depositata, relativamente all'immobile in questione, la seguente ultima (e significativa) pratica urbanistica:

- Permesso di Costruire n° 29/2013/P2 del 14/02/2013 relativo alla realizzazione di autorimessa interrata ed immobile residenziale unifamiliare - Variante in corso d'opera.

Dal raffronto tra i grafici allegati al citato Permesso e lo stato di fatto attuale dell'immobile in esame è emerso quanto di seguito descritto.

Il box auto in esame, rispetto ai grafici allegati al Permesso di Costruire n° 29/2013/P2 del 14/02/2013, risulta perfettamente corrispondente.



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

Stante quanto sopra, si ritiene che l'unità immobiliare ad uso box auto risulti urbanisticamente conforme.



D) IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE IMMOBILI.

L'immobile colpito dal pignoramento in atti risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Arenzano (GE) come segue:

- box auto sito in Piazza della Vittoria civ. n° 4 int. 30, piano T, Foglio 20, Mappale 1947, Sub. 55, Categoria C/6, Classe 3, Mq. 15, Rendita catastale € 225,90.

L'unità immobiliare risulta rappresentata catastalmente in conformità allo stato attuale verificato in sito durante l'accesso ai luoghi effettuato dallo scrivente.

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



E) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPONENTE IL LOTTO 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

VENDITA.

Previa fissazione di appuntamento concordata con SO.VE.MO. S.r.l. (Custode Giudiziario del bene), in data 02/02/2026, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in sito al fine di visionare l'immobile oggetto di pignoramento (vedi Verbale di Sopralluogo SO.Ve.Mo. Allegato n° 14).

In occasione di detto sopralluogo, il C.T.U., oltre ad aver realizzato idonea documentazione fotografica del bene in esame (vedi Allegato n° 17), ha potuto accertare quanto di seguito descritto.

L'unità immobiliare adibita a box auto è ubicata in Comune di Arenzano (GE), Piazza della Vittoria civ. n° 4, int. 30, piano T.

Come già accennato, l'immobile risulta catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Arenzano (GE) come segue:

- box auto sito in Piazza della Vittoria civ. n° 4 int. 30, piano T, Foglio 20, Mappale 1947, Sub. 55, Categoria C/6, Classe 3, Mq. 15, Rendita catastale € 225,90.

L'unità immobiliare risulta ricompresa in più ampio fabbricato ad uso autorimessa collettiva, costruito con struttura portante in cemento armato,



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

solai interpiano in cemento armato ed è ubicato in fregio alla pubblica viabilità con accesso dalla civica Piazza della Vittoria.

- il fabbricato nel suo complesso è posto in zona basso-collinare, ha buona accessibilità carrabile verso il centro di Arenzano, dal quale dista indicativamente circa 800 metri;

- per il fabbricato risulta costituito regolare Condominio.

Sulla scorta di informazioni raccolte presso l'Amministratore pro-tempore dell'immobile civ. 4 di Piazza della Vittoria (Rag. Giorgio VACCARO di Arenzano) è stato possibile determinare che il bene oggetto di pignoramento possiede le seguenti quote millesimali:

- Box auto civ. 4 int. 30:

- Proprietà Generale	Mill.	11,420
----------------------	-------	--------

Il tutto così come meglio individuato anche dalla copia del Preventivo spese gestione ordinaria anno 2026 che l'Amministratore Rag. Giorgio VACCARO ha trasmesso al C.T.U. (vedi Allegato n° 15).



F) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

Alla data del sopralluogo eseguito in sito,



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

lo stato di possesso dell'immobile in esame risultava essere il seguente:

- il box auto era concesso in locazione dall'esecutato al Signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il 14/02/1996, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] mediante Contratto registrato in data 18/01/2024 (vedi Allegato n° 11).

Successivamente l'Ill.mo G. d'Es. Dott. BALBA, con provvedimento del 13/02/2026, ha emesso Ordine di Liberazione di Immobile Pignorato nominando Custode Giudiziario la SO.VE.MO. S.r.l.



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 sul bene oggetto di pignoramento.

Di seguito verrà elencato in separate sezioni quanto accertato.



G.1) Vincoli a carico degli acquirenti.

Dall'esame della documentazione in atti



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

emerge che non esistono a carico degli acquirenti, pesi, vincoli, ecc. gravanti sul bene oggetto di pignoramento ad eccezione dei seguenti che verranno cancellati.



G.1.1) Pignoramenti.

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



G.1.1.1) Verbale di pignoramento immobiliare

del 20/11/2025 Rep. n° 12262, emesso dal Tribunale di Genova a favore della **BANCA SELLA S.p.A.**, con sede in Biella (BI) Piazza Gaudenzio Sella 1, codice fiscale 02224410023, e contro il Signor:

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

proprietario per quota 1/1;

trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova dell'Agenzia delle Entrate in data 27/11/2025 - n° Reg. Gen. 40436 - n° Reg. Part. 31746.

Detto **pignoramento**, colpisce la piena proprietà di quota 1/1 del seguente 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

- box auto sito in Piazza della Vittoria civ. n° 4
int. 30, piano T, Foglio 20, Mappale 1947, Sub. 55,
Categoria C/6, Classe 3, Mq. 15.

Il pignoramento risulta trascritto per la
somma di Euro 32.015,67 oltre interessi legali e
spese.

**G.1.2) 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 sino
alla data del 09/04/2026, a carico del Signor
[REDACTED] relativamente all'immobile
pignorato, risultano le formalità di seguito
elencate.

**G.1.2.1) Nota di Iscrizione ipoteca
giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del
21/01/2025 n° 1021 Reg. Gen. emesso dal Tribunale
di Biella, iscritta a Genova il giorno 05/02/2025



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

al n° 3781 del Registro Generale ed al n° 528 del Registro Particolare, di Euro 159.027,42, a favore della **BANCA SELLA S.p.A.**, con sede in Biella (BI) Piazza Gaudenzio Sella 1, codice fiscale 02224410023, e contro il Signor:

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietario per quota 1/1.

Detta Ipoteca colpisce il la piena proprietà di quota 1/1 del seguente immobile:

- **box auto sito in Piazza della Vittoria civ. n° 4 int. 30, piano T, Foglio 20, Mappale 1947, Sub. 55, Categoria C/6, Classe 3, Mq. 15.**



G.1.3) Difformità catastali.

Come rilevato in fase di sopralluogo, non esistono 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 pignoramento debba essere quindi considerato alla data odierna catastalmente conforme.





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

H) CAUSE IN CORSO.

Lo scrivente, ha potuto appurare presso il Tribunale di Genova che a Ruolo Generale cause civili risulta, in relazione all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] solo la causa R.G. 11574/2022, Ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo, della Sezione VI (procedimento archiviato).

Quanto sopra alla data della verifica ovvero alla data del 24/03/2026 e così come meglio indicato a mezzo mail ricevuta dal Ruolo Generale del Tribunale di Genova (vedi Allegato n° 12).



I) PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'AMBITO DEL VENTENNIO

ANTERIORE.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere pervenuto in capo al Signor:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], in ragione della quota di 1/1 di piena proprietà; in dipendenza di atto di compravendita in data 14/05/2013 n° 58531 di Repertorio e n° 18101 di Raccolta a rogito Notaio Lorenzo ANSELMi di Genova (GE), trascritto a Genova in data 12/06/2013 ai numeri 17146/12566, avvenuto contro [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

[redacted] con sede in [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

Copia dell'atto di provenienza è stata reperita dallo scrivente (vedi Allegato n° 10).



Precedentemente nel ventennio, per il box in oggetto, risultano le seguenti formalità:

1. Titoli anteriori al 24/07/1957 a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni all'epoca censiti, tra maggiore consistenza, al Catasto Terreni al Foglio 20, Mappali 261 - 281 - 282 e al Catasto Fabbricati al Foglio 20, Mappale 1763.

2. Successione in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] [redacted] apertasi il 26/12/2004, dichiarazione di successione registrata a Genova il 22/12/2025 al n° 34/212 e trascritta a Genova in data 13/03/2006 ai numeri 12178/7159, mediante la quale la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni all'epoca censiti, tra maggiore consistenza, al Catasto Terreni al Foglio 20, Mappali 261 - 262 - 281 - 282 e al Catasto Fabbricati al Foglio 20, Mappale 1763, è stata



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

devoluta in virtù di testamento olografo a rogito Notaio Pietro DOGLIOTTI, notaio in Genova, n° 28214 di Repertorio e n° 8364 di Raccolta, a favore del nipote [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

3. Atto di compravendita in data 04/08/2009 n° 11740 di Repertorio e n° 7265 di Raccolta a rogito Notaio Riccardo DOGLIOTTI, Notaio in Genova, trascritto a Genova il 06/08/2009 ai numeri 26272/18261, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha venduto la quota di 1/1 dell'originario terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 20, Mappale 1846 (già parte della particella 281) alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

4. Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 04/08/2009 n° 11740 di Repertorio e n° 7265 di Raccolta a rogito Notaio Riccardo DOGLIOTTI, notaio in Genova, trascritto a Genova in data 06/08/2009 ai numeri 26273/18262, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario dei terreni censiti al Catasto Terreni



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 Arenzano al Foglio 20, Mappali 1846 (già particella 281) - 1844 (già particella 1761 già 262) - 1848 (già particella 282) - 261, ha attribuito l'intero indice di fabbricabilità inerente a detti terreni, per una superficie di complessivi mq. 4.502, al terreno censito al Catasto Terreni alla Mappale 1846 del Foglio 20, acquistato da [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

5. Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 17/05/2012 n° 57523 di Repertorio e n° 17476 di Raccolta a rogito Notaio ANSELMi Lorenzo, trascritto in data 06/06/2012 ai numeri 16360/12904, la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha dichiarato di asservire con vincolo di verde agricolo permanente e inedificabilità i terreni in relazione al loro indice edilizio, al complesso immobiliare in corso di costruzione nel Comune di Arenzano e in particolare asserviva l'appezzamento di terreno di sua proprietà individuato al Foglio 20, Mappale 1947 (già particelle 1846 - 1982 - 1844 - 1847).

6. Atto di permuta in data 17/05/2012 n° 57524 di Repertorio e n° 17477 di Raccolta a rogito Notaio



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

Lorenzo ANSELMi, trascritto a Genova in data 06/06/2012 ai numeri 16361/12905 e successiva nota in rettifica trascritta a Genova il 18/04/2013 ai numeri 11852/8240, [REDACTED] nato a

[REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni originariamente censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 20, Mappale 1947, Subalterni 1 - 3 - 7 - 10, alla società

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED]

7. Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 17/05/2012 n° 57525 di Repertorio e n° 17478 di Raccolta a rogito Notaio Lorenzo ANSELMi, trascritto a Genova il 06/06/2012 ai numeri 16362/12906, la società [REDACTED]

con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha

ceduto la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni originariamente censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 20, Mappale 1947, Subalterni 1 - 2 - 3 - 4 alla società [REDACTED] Impresa di

Costruzioni con sede in [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED]

8. Atto di compravendita in data 14/05/2013 n° 58531



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 Repertorio e n° 18101 di Raccolta a rogito Notaio Lorenzo ANSELMi, notaio in Genova (GE), trascritto a Genova in data 12/06/2013 ai numeri 17146/12566, la società [REDACTED] Impresa di Costruzioni con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha venduto la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 20, Mappale 1947, Subalterno 55 (già Subalterni 31 e 34 a loro volta già Subalterni 3 - 4 - 1 - 2) a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]



Si precisa che, per quanto concerne la continuità delle trascrizioni, è stata rilevata la trascrizione n° 11145/7527 del 08/04/2010 portante atto di accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] ma solo limitatamente a beni in Comune di Genova.



L) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E PRATICHE EDILIZIE.

Durante i sopralluoghi effettuati in sito e



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

presso l'U.T.C. del Comune di Arenzano nel corso di svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.



L.1) Box auto sito Piazza della Vittoria civ.

4, int. 30, in Arenzano (GE).

Di forma rettangolare regolare, il box auto, Piazza della Vittoria civ. 4 int. 30 in Arenzano (GE), posto al piano terreno, si compone essenzialmente in:

- un unico vano mq. 14,30 di superficie utile netta;
- la superficie al lordo della muratura perimetrale è pari a circa mq. 15,60;
- altezza interna pari a circa ml. 2,45;
- posto entro immobile adibito ad autorimessa collettiva, il box auto presenta le seguenti finiture:
 - la pavimentazione interna eseguita in cemento liscio di colore arancione;
 - le pareti perimetrali sono realizzate in blocchetti di cemento, rifinite con tinteggiatura di colore bianco;
 - la serranda esterna di accesso è del tipo



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

basculante, in metallo, verniciata in colore scuro;
- l'impianto elettrico è del tipo sopra traccia con punto luce a soffitto e presa di corrente a muro;
- non risultano presenti ulteriori impianti accessori.

Il box auto esaminato si presenta in perfetto stato di conservazione e manutenzione.



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

- Permesso di Costruire n° 195/2009 del 11/09/2009 relativo alla realizzazione di autorimessa interrata ed immobile residenziale unifamiliare;

- Permesso di Costruire n° 175/2011/P1 del 07/06/2011 relativo alla realizzazione di autorimessa interrata ed immobile residenziale unifamiliare - Variante in corso d'opera;

- Permesso di Costruire n° 29/2013/P2 del 14/02/2013 relativo alla realizzazione 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

autorimessa interrata ed immobile residenziale unifamiliare - Variante in corso d'opera.

A conclusione delle opere, il Comune di Arenzano ha rilasciato Certificato di Agibilità n° 14/2013 del 29/04/2013.

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



L.2) Certificazione Energetica.

L'immobile in esame, privo di impianto di riscaldamento e privo di impianti tecnici, non necessita della Certificazione Energetica.



M) DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

Il box auto int. 30 di Piazza della Vittoria civ. 4 è dotato delle comuni pertinenze condominiali.

Trattasi esclusivamente di dotazioni comuni che comprendono aree di accesso e manovra condominiali.



N) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE.



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 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 del bene oggetto della presente stima, della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche di altri beni simili a quello 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 all'immobile in questione, quale valore più probabile, quello corrispondente alla cifra di:

- LOTTO 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

Piena proprietà quota pari ad 1/1 del seguente immobile in Comune di Arenzano:

- box auto sito in Piazza della Vittoria civ. n° 4 int. 30, piano T, Foglio 20, Mappale 1947, Sub. 55, Categoria C/6, Classe 3, Mq. 15, Rendita catastale € 225,90, confinante a Nord con box auto int. 29, Sub. 54, ad Est con intercapedine, a Sud con box auto int. 31, Sub. 56 e ad Ovest con corsia di accesso condominiale: Euro 36.000,00.

Il tutto così come di seguito calcolato:

- Euro 2.300,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'immobile pari a mq. 15,60 ($\text{€ } 2.300,00 \times \text{mq. } 15,60 = \text{€ } 35.880,00$ arrotondati ad € 36.000,00).

I calcoli delle superfici lorde commerciali sono stati meglio esplicitati mediante redazione di apposita Scheda tecnica di Parametrazione (vedi Allegato n° 5).

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

- Banca Dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI);



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

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

I prezzi unitari applicati all'immobile oggetto di stima hanno inoltre tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e della particolare appetibilità del bene in questione.



O) DIVISIBILITA' DEI BENI.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta in proprietà esclusiva dell'esecutato, pro quota 1/1.

Detto bene non deve quindi essere oggetto di preventivo frazionamento per dar corso alla eventuale vendita all'incanto.



P) UNITA' CONDOMINIALI.

Essendo il bene oggetto di pignoramento unità condominiale, lo scrivente ha potuto accertare, dall'attuale Amministratore pro-tempore Rag. Giorgio VACCARO (con studio in Arenzano, Via Manni, 6-8) che relativamente al box auto int. 30 non risultano a tutt'oggi debiti pregressi a favore 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

Condominio di Piazza della Vittoria civ. n° 4.

Dal Preventivo anno 2026 sempre trasmesso dall'Amministratore allo scrivente emerge che le spese condominiali a carico dell'unità in questione (previa approvazione del preventivo medesimo) corrisponderanno alle seguenti somme:

- rata preventivo 2026 Euro 139,01

Il tutto oltre all'importo indicato nel pignoramento agli atti.

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 13/04/2026.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Riccardo Pigna





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

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato n° 1:** Estratto mappa catastale
N.C.T. Foglio 20 Comune di
Arenzano;
- Allegato n° 2:** Planimetria catastale unità
immobiliare oggetto di
pignoramento;
- Allegato n° 3:** Visura del Certificato
catastale N.C.E.U. unità
immobiliare oggetto di
pignoramento;
- Allegato n° 4:** Planimetria stato attuale e
schemi calcolo superfici
bene pignorato;
- Allegato n° 5:** Scheda tecnica criteri di
parametrizzazione superfici;
- Allegato n° 6:** Copia Permesso di Costruire
n° 195/2009 del 11/09/2009;
- Allegato n° 7:** Copia Permesso di Costruire
n° 175/2011/P1 del
07/06/2011 - Variante in
corso d'opera;
- Allegato n° 8:** Copia Permesso di Costruire
n° 29/2013/P2 del 14/02/2013



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

- Variante in corso d'opera
oltre a documentazione
grafica;

- Allegato n° 9: copia Certificato di
Agibilità n° 14/2013 del
29/04/2013;

- Allegato n° 10: Copia Atto di provenienza
del bene pignorato;

- Allegato n° 11: Copia Contratto di locazione
del bene pignorato;

- Allegato n° 12: Comunicazione Cause in corso
Ruolo Generale Tribunale di
Genova;

- Allegato n° 13: Aggiornamento ipocatastale;

- Allegato n° 14: Copia Verbale SO.VE.MO.
S.r.l.;

- Allegato n° 15: Documentazione Amm.ne
Condominiale Rag. Giorgio
Vaccaro;

- Allegato n° 16: Notifiche trasmissione
perizia;

- Allegato n° 17: Documentazione fotografica.

