

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. Roberto BRACCIALINI



R.Es. n° 91/2022, promosso da:

[REDACTED]  
(creditore procedente)

c o n t r o

[REDACTED]  
(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

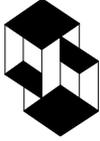
*Geom. Riccardo Pigna*

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

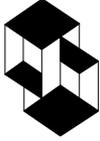
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;

- 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

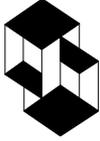
*competenti uffici pubblici, tutte le informazioni necessarie:*

*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*



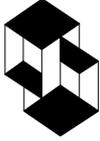
STUDIO TECNICO

*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*

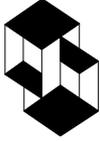
16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759  
Cell.: 329/2131790  
Indirizzo mail: pignar@libero.it  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

*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

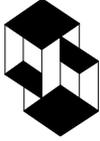
*Geom. Riccardo Pigna*

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

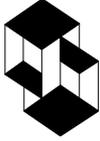
5. *iscrizioni;*

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

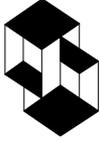
*scostamento da tali valori le specifiche ragioni che giustificano la diversa valutazione: Applichi comunque la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.*

*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*

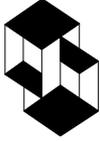
16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759  
Cell.: 329/2131790  
Indirizzo mail: pignar@libero.it  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

*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*

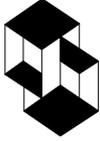
16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759  
Cell.: 329/2131790  
Indirizzo mail: pignar@libero.it  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- *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

*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 15/04/2022, di idonea dichiarazione sottoscritta digitalmente.



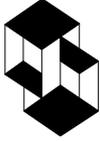
**A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.**

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 alla società:

-

[REDACTED]

[REDACTED], con sede in San Colombano Certenoli (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

codice fiscale [REDACTED], proprietaria per quota  
1/1;

delle seguenti unità immobiliari:

- appartamento ubicato in Comune di Mezzanego (GE), Circonvallazione Campovecchio snc, int. 5, posto al piano primo;
- posto auto ubicato in Comune di Mezzanego (GE), Circonvallazione Campovecchio snc, posto al piano terreno;
- posto auto ubicato in Comune di Mezzanego (GE), Circonvallazione Campovecchio snc, posto al piano terreno;
- posto auto ubicato in Comune di Mezzanego (GE), Circonvallazione Campovecchio snc, posto al piano terreno.

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

- appartamento sito in Circonvallazione Campovecchio snc, interno 5, piano 1, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, Vani 3, Rendita catastale € 226,20;
- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 19, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 14, Rendita 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

€ 24,58;

- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 20, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale € 22,83;

- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 21, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale € 22,83.

L'appartamento distinto con il Sub. 5

confina:

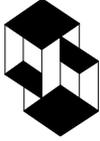
- a Nord, con il vano scale condominiale e gli appartamenti Sub. 4 e 6;
- ad Est, con l'appartamento Sub. 6;
- a Sud con distacco condominiale su Mappale 763;
- ad Ovest, con l'appartamento Sub. 4.

Il posto auto distinto con il Sub. 19

confina:

- a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1;
- ad Est, con il posto auto Sub. 20;
- a Sud con il Mappale 763;
- ad Ovest, con il Mappale 714.

Il posto auto distinto con il Sub. 20



**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

confina:

- a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1;
- ad Est, con il posto auto Sub. 21;
- a Sud con il Mappale 763;
- ad Ovest, con il posto auto Sub. 19.

Il posto auto distinto con il Sub. 21

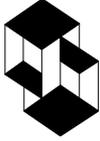
confina:

- a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1;
- ad Est, con il posto auto Sub. 22;
- a Sud con il Mappale 763;
- ad Ovest, con il posto auto Sub. 20.

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.

Si precisa altresì che a seguito di aggiornamento della toponomastica comunale, lo stabile che contiene gli immobili pignorati ha assunto il seguente indirizzo: Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28.

Tale indirizzo viene inserito quindi correttamente nei dati di cui al successivo



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

identificativo del lotto di vendita.

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

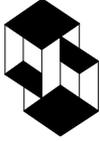
**- LOTTO I -**

**Piena proprietà quota pari ad 1/1 dei seguenti immobili:**

**A - appartamento sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28, interno 5, piano 1, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, Vani 3, Rendita catastale € 226,20, confinante a Nord, con il vano scale condominiale e gli appartamenti Sub. 4 e 6, ad Est, con l'appartamento Sub. 6, a Sud con distacco condominiale su Mappale 763 e ad Ovest, con l'appartamento Sub. 4;**

**B - posto auto sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 19, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 14, Rendita catastale € 24,58, confinante a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1, ad Est, con il posto auto Sub. 20, a Sud con il Mappale 763 e ad Ovest, con il Mappale 714;**

**C - posto auto sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub.**



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

20, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale € 22,83, confinante a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1, ad Est, con il posto auto Sub. 21, a Sud con il Mappale 763 e ad Ovest, con il posto auto Sub. 19;

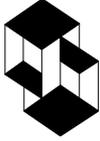
D - posto auto sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 21, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale € 22,83, confinante a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1, ad Est, con il posto auto Sub. 22, a Sud con il Mappale 763 e ad Ovest, con il posto auto Sub. 20.



**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 Mezzanego (GE) e più precisamente:

- estratto mappa catastale della zona ove risultano ubicati gli immobili oggetto della



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

presente (vedi Allegato n° 1);

- copia delle planimetrie catastali delle  
unità immobiliari (vedi Allegato n° 2);

- visura dei Certificati catastali N.C.E.U.  
delle unità immobiliari (vedi Allegato n° 3).

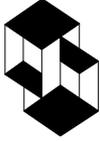
- copia Segnalazione Certificata Inizio  
Lavori n° 17/19 prot. n° 3823 del 13/08/2019  
relativa alla realizzazione di n° 7 posti auto  
esterni oltre a documentazione grafica (vedi  
Allegato n° 5);

- copia Permesso di Costruire n° 08/18 del  
07/09/2019, riguardante Sanatoria e Completamento  
per opere eseguite in difformità inerenti il  
fabbricato che contiene le unità oggetto della  
presente, oltre a documentazione grafica e S.C.A.  
(vedi Allegato n° 6).

Infine il C.T.U., sempre presso l'Agenzia  
delle Entrate, ha verificato l'aggiornamento, alla  
data del 21/07/2022, della documentazione ipotecaria  
(vedi Allegato n° 10), che in atti risultava  
riferita solamente sino al 25/03/2022 e quindi non  
completa (situazione risultata inalterata).



**C) REGOLARITA' URBANISTICA.**



**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

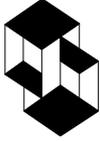
Lo scrivente, ha provveduto ad effettuare controlli in sito sulla base della documentazione reperita presso i competenti uffici.

Detti controlli sono stati effettuati nel corso di un sopralluogo eseguito in presenza del Signor [REDACTED] (in qualità di Legale Rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED]) e del Custode Giudiziario (SO.VE.MO. S.r.l.) così come da Verbale di accesso redatto in sito (vedi Allegato n° 11).

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

Agli atti del Comune di Mezzanego (vedi Allegato n° 5 e 6) risultano depositate, relativamente agli immobili in questione, le seguenti ultime pratiche urbanistiche:

- Segnalazione Certificata Inizio Lavori n° 17/19 prot. n° 3823 del 13/08/2019 relativa alla realizzazione di n° 7 posti auto esterni (in luogo di n° 6 posti auto a progetto);
- Permesso di Costruire n° 08/18 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

07/09/2019, riguardante Sanatoria e Completamento per opere eseguite in difformità della costruzione di fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e relativi box pertinenziali interrati.

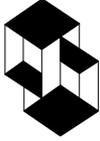
Dal raffronto tra i grafici allegati alle citate pratiche e lo stato di fatto attuale degli immobili in esame è emerso quanto di seguito descritto.

La Segnalazione Certificata Inizio Lavori n° 17/19 prot. n° 3823 del 13/08/2019 relativa alla realizzazione di n° 7 posti auto esterni identifica correttamente i tre posti auto oggetto di stima e li rappresenta esattamente come realizzati in sito.

Ne consegue che i posti auto oggetto di stima risultano urbanisticamente conformi.

Per quanto attiene l'appartamento int. 5, rispetto ai grafici allegati al Permesso di Costruire n° 08/18 del 07/09/2019, lo stato attuale differisce per lievi difformità riguardanti:

- mancata realizzazione di una tramezzatura interna di divisione tra il locale disimpegno ed il locale soggiorno/cottura;
- lievi difformità riguardanti la perimetrazione dell'appartamento (con leggera diminuzione della



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

superficie complessiva) che possono ritenersi valutabili entro le usuali tolleranze.

Stante quanto sopra, si ritiene che l'unità immobiliare ad uso civile abitazione risulti urbanisticamente non conforme.

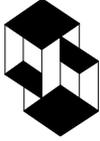
Per sanare la situazione accertata, essendo necessaria, ai fini igienico sanitari, la presenza della tramezzatura non realizzata (per la creazione di disimpegno tra locale servizio igienico e locali abitabili) sarà necessario predisporre una Comunicazione Opere Interne per completamento lavori già autorizzati che comporterà costi tecnico-professionali stimati in circa Euro 1.600,00 (oltre accessori di Legge) ed il pagamento di diritti di segreteria comunali pari ad Euro 100,00.

Il tutto oltre ai costi di realizzazione della tramezzatura in questione valutabili in complessivi Euro 1,200,00 (oltre IVA come per Legge).



**D) IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE IMMOBILI.**

Gli immobili colpiti dal pignoramento in atti risulta censiti al N.C.E.U. del Comune di Mezzanego (GE) come segue:



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

- appartamento sito in Circonvallazione Campovecchio snc, interno 5, piano 1, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, Vani 3, Rendita catastale € 226,20;

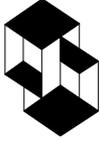
- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 19, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 14, Rendita catastale € 24,58;

- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 20, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale € 22,83;

- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 21, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale € 22,83.

L'appartamento int. 5 risulta rappresentato catastalmente in conformità ai relativi grafici allegati al Permesso di Costruire n° 08/18 del 07/09/2019.

Come precedentemente riferito, essendo necessario realizzare una tramezzatura mancante, ne deriva che a seguito di tale intervento, la planimetria catastale del citato appartamento



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

depositata agli atti risulterà conforme.

Per quanto attiene ai posti auto oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato la corretta rappresentazione catastale dei medesimi e conferma conseguentemente che i posti auto in questione risultano catastalmente conformi.



**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 06/05/2022, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in sito al fine di visionare gli immobili oggetto di pignoramento.

Alla data prefissata era presente in sito il Signor [REDACTED] (in qualità di Legale Rappresentante della società [REDACTED]) che consentiva l'accesso in loco.

In occasione di detto sopralluogo, il C.T.U., oltre ad aver realizzato idonea documentazione fotografica dei beni in esame (vedi Allegato n° 13), ha potuto accertare quanto di seguito descritto.

L'unità immobiliare adibita a civile



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

abitazione è ubicata in Comune di Mezzanego (GE),  
Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio civ. n° 28,  
interno n° 5 (già Circonvallazione Campovecchio),  
piano 1°.

I posti auto esterni, non identificati da  
specifico numero o lettera distintiva, risultano  
ubicati al piano terreno in adiacenza ai giardini  
annessi agli appartamenti del piano medesimo.

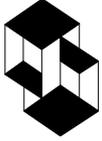
Come già accennato, le unità immobiliari  
risultano catastalmente censite al N.C.E.U. del  
Comune di Mezzanego (GE) come segue:

- appartamento sito in Circonvallazione Campovecchio  
snc, interno 5, piano 1, Foglio 5, Mappale 762, Sub.  
5, Categoria A/3, Classe 3, Vani 3, Rendita  
catastale € 226,20;

- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio  
snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 19,  
Categoria C/6, Classe 1, Mq. 14, Rendita catastale  
€ 24,58;

- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio  
snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 20,  
Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale  
€ 22,83;

- posto auto sito in Circonvallazione



**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

Campovecchio snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762,  
Sub. 21, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita  
catastale € 22,83.

L'immobile che le contiene è costruito con  
struttura portante in cemento armato, solai  
interpiano in laterocemento, copertura a tetto mista  
(a falde e piana) ed è ubicato in fregio alla  
pubblica viabilità della civica Seconda Traversa di  
Via Mario Ginocchio, nella sua parte terminale.

- il fabbricato, posto in zona verde  
periferica, ha buona accessibilità carrabile verso  
il centro di Mezzanego, dal quale dista  
indicativamente circa 1.700 metri;

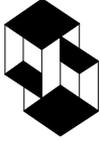
- per il fabbricato risulta costituito  
regolare Condominio ma non risulta nominato (allo  
stato attuale) un Amministratore pro-tempore  
dell'immobile.

Il Legale Rappresentante della società  
esecutata ha riferito altresì allo scrivente che per  
lo stabile in questione non sono state redatte  
Tabelle Millesimali.



**F) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.**

Lo stato di possesso degli immobili in esame



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

risulta essere il seguente:

- l'appartamento ed i posti auto risultano essere attualmente liberi.

Risultano in sito (in particolare nella cantina e su un posto auto) accantonati materiali ed attrezzature edili di proprietà della società eseguita.



#### **G) VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.**

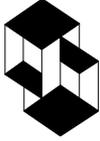
L'esame della documentazione in atti e le ricerche eseguite dallo scrivente hanno permesso di evidenziare quali siano i vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Di seguito verrà elencato in separate sezioni quanto accertato.



#### **G.1) Vincoli a carico degli acquirenti.**

Dall'esame della documentazione in atti emerge che non esistono a carico degli acquirenti, pesi, vincoli, ecc. gravanti sui beni oggetto di pignoramento ad eccezione dei seguenti che verranno cancellati.



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.1.1) Pignoramenti.**

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



**G.1.1.1) Verbale di pignoramento immobiliare**

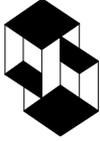
del 17/02/2022 Rep. n° 1742, emesso dal Tribunale di Genova a favore della società [REDACTED] di Conegliano (TV), codice fiscale [REDACTED] e contro la società:

- [REDACTED]  
[REDACTED], con sede in San Colombano Certenoli (GE), codice fiscale [REDACTED], proprietaria per quota 1/1;

trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari dell'Agenzia delle Entrate in data 16/03/2022 - n° Reg. Gen. 2706 - n° Reg. Part. 2173.

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

- **appartamento sito in Circonvallazione Campovecchio snc, interno 5, piano 1, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, Vani 3;**



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

- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 19, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 14;
- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 20, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13;
- posto auto sito in Circonvallazione Campovecchio snc, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 21, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13.

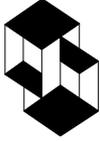


**G.1.2) Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni nell'ambito del ventennio anteriore.**

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 Chiavari sino alla data del 21/07/2022, a carico della società [REDACTED], relativamente agli immobili pignorati, [REDACTED] risultano le formalità di seguito elencate.



**G.1.2.1) Nota di Iscrizione ipoteca**



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

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 15/06/2021 al n° 769 del Registro Generale ed al n° 5186 del Registro Particolare, di Euro 900.000.000, Notaio [REDACTED] di Moconesi (GE), del 10/06/2011, rep. 11404/5616, a favore [REDACTED] con sede in Genova (GE), c.f. [REDACTED], a fronte di un capitale di Euro 450.000.000, e contro [REDACTED] con sede in San Colombano Certenoli (GE), codice fiscale [REDACTED], titolare della piena proprietà.

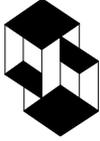
Grava la piena proprietà del Mappale 728 del Foglio 5 di Mezzanego (GE) - già al Foglio 5, Mappale 687 e 283 - sul quale è stato edificato il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di pignoramento.



**G.1.3) Difformità catastali.**

Come rilevato in fase di sopralluogo, non esistono difformità tra lo stato attuale dei beni pignorati e le relative planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ad eccezione di quanto già riferito riguardo all'appartamento int. 5.

Il C.T.U. ritiene che gli immobili 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 possono essere quindi considerati alla data odierna catastalmente conformi.



**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 riguardino la società esecutata

[REDACTED] e/o gli immobili pignorati.

[REDACTED] Quanto sopra alla data della verifica ovvero alla data del 21/07/2021 e così come meglio individuato con apposita tabella reperita presso il Ruolo Generale del Tribunale di Genova (vedi Allegato n° 9).

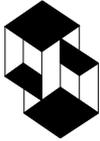


**I) PRECEDENTI PROPRIETARI NELL' AMBITO DEL VENTENNIO ANTERIORE.**

La piena proprietà del terreno Censito al Foglio 5, Mappale 728 N.C.T. di Mezzanego (GE) sul quale è stato edificato il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta in capo alla società:

-

[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

██████████ con sede in San Colombano Certenoli (GE),  
codice fiscale ██████████, proprietaria per quota  
1/1;

in forza di Nota di Trascrizione del 02/03/2009  
effettuata presso il Servizio di Pubblicità  
Immobiliare di Chiavari (GE) ai numeri 1888/1436,  
relativa ad atto notarile pubblico di permuta a  
rogito Notaio ██████████ di Chiavari (GE) del  
02/02/2009, Rep. n° 168235/21885, trascritto contro  
il Signor:

- ██████████, nato a Chiavari (GE) il  
██████████, codice fiscale: ██████████,  
artigiano, separato legalmente.

Copia dell'atto di provenienza è stato  
reperito dallo scrivente (vedi Allegato n° 8).

Precedentemente, al Signor ██████████, il  
citato terreno era pervenuto in forza di atto di  
divisione del 05/10/1998, rep. n° 5362/3444 Notaio  
██████████ di Genova (GE), trascritto il  
12/10/1998 ai numeri 4800/6241.



**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 Mezzanego nel corso di svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.



**L.1) Appartamento civ. 28 int. 5 sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio in Mezzanego (GE) .**

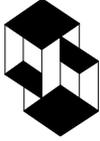
Di forma irregolare, l'appartamento civ. n° 28 int. 5 sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio in Mezzanego (GE), posto al piano primo, si compone essenzialmente in:

- un soggiorno/cottura	mq.	37,85
- un bagno	mq.	5,05
- un poggiolo	mq.	5,10
- un sottotetto inaccessibile	mq.	212,25
- una cantina	mq.	6,35

per un totale pari a mq. 42,90 di superficie utile netta abitabile, oltre accessori (poggiolo, sottotetto e cantina);

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna relativa all'abitazione è pari a circa mq. 48,55;

- posto entro immobile condominiale, l'appartamento si presenta privo di finiture quali impianti,



**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

pavimenti, rivestimenti, serramenti esterni ed interni, ecc.;

- l'altezza interna dei locali ad uso abitativo è pari a circa ml. 2,70;

- la pavimentazione interna dei locali risulta eseguita al grezzo e priva di pavimentazione;

- le pareti della zona cottura sono prive di eventuale rivestimento;

- il locale uso bagno risulta privo di rivestimenti e sanitari;

- le pareti interne sono intonacate al civile, prive di tinteggiatura;

- i serramenti interni sono mancanti;

- i serramenti esterni sono mancanti;

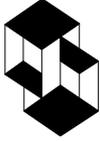
- tutti le bucatore esterne sono dotate di persiane alla genovese in alluminio di colore verde;

- il portoncino di ingresso all'appartamento è in metallo ed è dotato di serrature di sicurezza;

- l'impianto elettrico è mancante;

- l'appartamento è dotato di predisposizione per impianto di riscaldamento autonomo e produzione acqua calda ad uso sanitario con alimentazione a Gas privo di calderina;

- non risultano infine presenti impianti accessori.



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 detto, l'appartamento esaminato si presenta ancora al grezzo e necessita di interventi di finitura, anche se pare non presentare gravi vizi e/o difetti.

Annessi all'appartamento risultano una cantina, con accesso indipendente da corridoio condominiale collegato con il vano scale condominiale oltre che direttamente dall'esterno ed un locale sottotetto inaccessibile che copre tutta la superficie dello stabile.

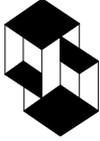


**L.2) Posto auto civ. 28 sub. 19 sito in  
Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio in Mezzanego  
(GE) .**

Trattasi di posto auto esterno scoperto di superficie pari a circa mq. 15,20, posto a lato (destro) del vialetto di ingresso allo stabile verso Sud.

Il posto auto risulta pavimentato con finitura in cemento liscio e delimitato a terra da linea di demarcazione realizzata con pittura bianca.





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.3) Posto auto civ. 28 sub. 20 sito in**

**Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio in Mezzanego**

**(GE) .**

Trattasi di posto auto esterno scoperto di superficie pari a circa mq. 14,10, posto a lato (destro) del vialetto di ingresso allo stabile verso Sud.

Il posto auto risulta pavimentato con finitura in cemento liscio e delimitato a terra da linea di demarcazione realizzata con pittura bianca.



**L.4) Posto auto civ. 28 sub. 21 sito in**

**Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio in Mezzanego**

**(GE) .**

Trattasi di posto auto esterno scoperto di superficie pari a circa mq. 14,40, posto a lato (destro) del vialetto di ingresso allo stabile verso Sud.

Il posto auto risulta pavimentato con finitura in cemento liscio e delimitato a terra da linea di demarcazione realizzata con pittura bianca.



**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



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

- Permesso di Costruire n° 28/06, prot. n° 1238/C del 20/07/2006, riguardante la costruzione di fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e relativi box pertinenziali interrati con successiva proroga e Voltura prot. n° 5582 del 03/12/2009;

- Denuncia di Inizio Attività n° 09/2001 prot. n° 1843 del 22/04/2011 (mai completata dalla richiedente e conseguentemente archiviata dall'U.T.C. di Mezzanego con nota prot. n° 908 del 15/03/2018;

- Segnalazione Certificata Inizio Lavori n° 17/19 prot. n° 3823 del 13/08/2019 relativa alla realizzazione di n° 7 posti auto esterni (in luogo di n° 6 posti auto a progetto);

- Permesso di Costruire n° 08/18 del 07/09/2019, riguardante Sanatoria e Completamento per opere eseguite in difformità della costruzione



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 fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e relativi box pertinenziali interrati.

Si precisa infine che per il fabbricato risulta essere stata depositata agli atti comunali Segnalazione Certificata Abitabilità e/o Agibilità prot. n° 6167 del 20/12/2019 (inerente i posti auto di cui alla S.C.I.A. n° 17/19) e prot. n° 6212 del 23/12/2019 (inerente il fabbricato nel suo complesso di cui al P.d.C. n° 08/18).

Per tali Segnalazioni si è formalizzato il Silenzio Assenso e conseguentemente lo stabile deve considerarsi agibile e/o abitabile.

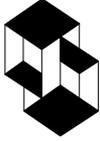
Il tutto come da estratto dei citati titoli (vedi Allegato n° 5 e 6).



### **L.2) Certificazione Energetica.**

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta sprovvisto della Certificazione Energetica.

Essendo il medesimo allo stato attuale sprovvisto altresì di tutta la finitura impiantistica (caldarina per il riscaldamento ed acqua sanitaria compresa) non è stato possibile per il C.T.U. redigere ex novo la Certificazione medesima.



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

Tale incombente resterà da eseguirsi successivamente ad eventuale vendita per incanto.

Il costo tecnico di tale Certificazione può essere quantificato in Euro 250,00, oltre accessori di Legge.



**M) DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.**

L'appartamento int. 5 di Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28 è dotato delle comuni pertinenze condominiali.

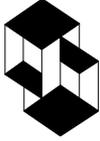
Trattasi esclusivamente di dotazioni comuni che comprendono vano scale interne, oltre all'androne del portone e cortiletto di accesso pedonale condominiale.



**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 adeguati sopralluoghi in sito, avendo tenuto conto



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 funzionalità complessiva dei beni oggetto della presente stima, della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche di altri beni similari 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 similari 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:**

**A - appartamento sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28, interno 5, piano 1, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, Vani 3, Rendita catastale € 226,20, confinante a Nord, con il vano scale condominiale e gli appartamenti**



STUDIO TECNICO  
*Geom. Riccardo Pigna*

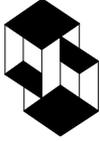
16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759  
Cell.: 329/2131790  
Indirizzo mail: pignar@libero.it  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Sub. 4 e 6, ad Est, con l'appartamento Sub. 6, a Sud con distacco condominiale su Mappale 763 e ad Ovest, con l'appartamento Sub. 4;

B - posto auto sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 19, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 14, Rendita catastale € 24,58, confinante a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1, ad Est, con il posto auto Sub. 20, a Sud con il Mappale 763 e ad Ovest, con il Mappale 714;

C - posto auto sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 20, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale € 22,83, confinante a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1, ad Est, con il posto auto Sub. 21, a Sud con il Mappale 763 e ad Ovest, con il posto auto Sub. 19;

D - posto auto sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28, piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 21, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale € 22,83, confinante a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1, ad Est, con il posto auto Sub. 22, a Sud con il Mappale 763 e ad Ovest, con il posto auto Sub. 20, Euro 89.105,00



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Riccardo Pigna**

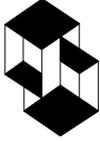
16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759  
Cell.: 329/2131790  
Indirizzo mail: pignar@libero.it  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

così come di seguito calcolato:

- Euro 1.050,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'appartamento pari a mq. 63,22 ( $\text{€ } 1.050,00 \times \text{mq. } 63,22 = \text{€ } 66.381,00$ );
- Euro 520,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del posto auto Sub. 19 pari a mq. 15,20 ( $\text{€ } 520,00 \times \text{mq. } 15,20 = \text{€ } 7.904,00$ );
- Euro 520,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del posto auto Sub. 20 pari a mq. 14,10 ( $\text{€ } 520,00 \times \text{mq. } 14,10 = \text{€ } 7.332,00$ );
- Euro 520,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del posto auto Sub. 21 pari a mq. 14,40 ( $\text{€ } 520,00 \times \text{mq. } 14,40 = \text{€ } 7.488,00$ ).

Si precisa inoltre che trattandosi (per l'appartamento) di unità immobiliare rifinita al grezzo e priva di pavimenti, impianti, serramenti, ecc., lo scrivente ha ritenuto applicare al prezzo medio di mercato (pari ad Euro 1.400,00 al mq.) un abbattimento di Euro 350,00 al mq. relativo ai costi che saranno necessari per il completamento delle finiture di cui sopra.

Per la parametrizzazione delle superfici accessorie (quali terrazzi, aree esterne, locali



**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

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 apposite Schede tecniche di Parametrazione (vedi Allegato n° 7).

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);
- 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 della società esecutata, pro quota 1/1.



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

Detti beni, seppur individuati come singole unità immobiliari, vengono tra loro accorpati in un unico Lotto di vendita in quanto difficilmente appetibili commercialmente se venduti separatamente.

Quanto sopra oltre al fatto che i posti auto oggetto di stima risultano fisiologicamente funzionali all'utilizzo dell'appartamento pignorato.

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



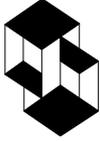
**P) UNITA' CONDOMINIALI.**

Pur essendo i beni oggetto di pignoramento unità condominiali, lo scrivente ha potuto accertare, che non risulta nominato un Amministratore pro-tempore e per lo stabile non sono state redatte le relative Tabelle Millesimali.

Non sono quindi noti debiti a carico della società eseguita in favore del Condominio.



La presente relazione, notificata al Custode



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

Giudiziario nominato (SO.VE.MO. S.r.l.), al creditore procedente ed alla società esecutata, 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 21/07/2022.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

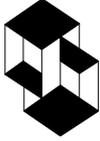
Geom. Riccardo PIGNA




**ELENCO ALLEGATI :**

- Allegato n° 1:** Estratto mappa catastale  
N.C.T. Foglio 5 Mezzanego;
- Allegato n° 2:** Planimetrie catastali unità  
immobiliari oggetto di  
pignoramento;
- Allegato n° 3:** Visure Certificati  
catastali unità immobiliari  
oggetto di pignoramento;
- Allegato n° 4:** Planimetrie stato attuale e  
schemi calcolo superfici  
beni pignorati;



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° 5:** Copia Segnalazione  
Certificata Inizio Lavori n°  
17/19 prot. n° 3823 del  
13/08/2019;
- Allegato n° 6:** Copia Permesso di Costruire  
n° 08/18 del 07/09/2019;
- Allegato n° 7:** Schede tecniche criteri di  
valutazione dei beni  
pignorati;
- Allegato n° 8:** Copia Atto di provenienza  
dei beni pignorati;
- Allegato n° 9:** Tabella Cause in corso Ruolo  
Generale Tribunale di  
Genova;
- Allegato n° 10:** Aggiornamento ipocatastale;
- Allegato n° 11:** Copia Verbale SO.VE.MO.  
S.r.l.;
- Allegato n° 12:** Notifiche trasmissione  
perizia;
- Allegato n° 13:** Documentazione fotografica.

