



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile - Ufficio Esecuzioni

Immobiliari



All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione



R. Es. n° 403/2021, promosso da:



PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA DEL C.T.U.



Il sottoscritto Geom. Riccardo PIGNA,

inserito nell' Elenco dei Consulenti
del Tribunale di Genova,





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

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

- 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

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

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

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

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

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

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

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

- 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

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

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

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

- 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.

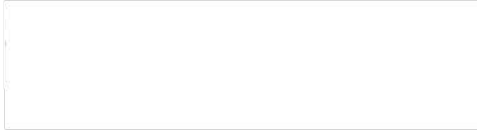
5 - INOLTRE una copia della perizia, allegati compresi, in formato elettronico e privacy al custode;

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

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

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

Lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito a mezzo deposito telematico, effettuato in data 25/01/2022, di idonea dichiarazione sottoscritta digitalmente.



A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.

Verificata preliminarmente la totale difformità catastale (per dati, rappresentazione grafica, rendita, destinazioni d'uso, ecc.) dei beni oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha depositato, in data 22/03/2022, Istanza all'Ill.mo G. d'Es. per informarlo della situazione.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Allo scopo di regolarizzare la situazione catastale degli immobili, l'Ill.mo G. d'Es. medesimo, all'Udienza del 15/04/2022, autorizzava il C.T.U. a procedere alla redazione degli aggiornamenti catastali necessari, sottoscrivendo autonomamente gli stessi.

Successivamente quindi, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., si accertava che il pignoramento in atti colpisce la piena proprietà, in capo ai Signori:

Unità negoziale n° 1.

- Area urbana ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1, Categoria F1;
- Unità collabente ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno e





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2, Categoria F2;

- Fabbricato ad uso autorimessa/stalla ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 3, Categoria C/6, Mq. 96;

- Unità collabente ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 4, Categoria F2;

- Unità collabente ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1041, Sub. 1, Categoria F2.

Unità negoziale n° 2.

- Ente urbano ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, censito al N.C.T. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 481, Categoria F1.



A seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente su incarico dell'Ill.mo





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

G.d'Es., gli immobili di cui sopra risultano allo stato attuale identificati catastalmente come di seguito esposto.

Unità negoziale n° 1.

- Area urbana ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1, Categoria F1;

- Unità collabente ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2, Categoria F2;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 13, Categoria A/3, Classe 1, Vani 7,5, Rendita catastale € 259,52;

- Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 6, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 50, Rendita





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

catastale € 69,72;

- Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 30, Rendita catastale € 41,83;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 8, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 9, Categoria A/3, Classe 1, Vani 1,5, Rendita catastale € 51,90;

- Fabbricato ad uso magazzino/seccatoio ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 10, Categoria C/2, Classe 1, Mq.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

34, Rendita catastale € 47,41;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 11, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 12 e Mappale 1041 Sub. 4, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81;

Unità negoziale n° 2.

- Ente urbano ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, censito al N.C.T. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 481, Categoria F1.



L'area urbana distinta al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1 confina:

- a Nord, con il Mappale 1038 ed il Mappale 1040 Sub. 13;
- ad Est, con Strada pedonale per Caregli, il Mappale





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

1040 Sub. 8 e Sub. 10 ed il Mappale 481;

- a Sud, con il Mappale 481, il Mappale 530 ed il Mappale 1038;

- ad Ovest, con il Mappale 1038.

L'unità collabente distinta al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2 confina:

- a Nord, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1.

Il fabbricato distinto al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 13 confina:

- a Nord, con il Mappale 1038;

- ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- ad Ovest, con il Mappale 1038.

Il fabbricato distinto al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 6 confina:

- a Nord, con terrapieno;

- ad Est, con il Mappale 481;

- a Sud, con il Mappale 481 ed il Mappale 1041 Sub. 2;

- ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1.

Il fabbricato distinto al Foglio 72, Mappale





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

1040, Sub. 7 confina:

- a Nord, con terrapieno;
- ad Est, con terrapieno ed il Mappale 1040 Sub. 6;
- a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1;
- ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1.

Il fabbricato distinto al Foglio 72, Mappale

1040, Sub. 8 confina:

- a Nord, con Strada pedonale per Caregli;
- ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1041 Sub. 3;
- a Sud, con il Mappale 481;
- ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 10 ed il Mappale 1040 Sub. 1.

Il fabbricato distinto al Foglio 72, Mappale

1040, Sub. 9 confina:

- a Nord, con Strada pedonale per Caregli;
- ad Est, con il Mappale 481;
- a Sud, con il Mappale 1041 Sub. 3;
- ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 5.

Il fabbricato distinto al Foglio 72, Mappale

1040, Sub. 10 confina:

- a Nord, con il Mappale 1040 Sub. 1;
- ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 8;
- a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1;





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

- ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1.

Il fabbricato distinto al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 11 confina:

- a Nord, con Strada pedonale per Caregli;
- ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1041 Sub. 4;
- a Sud, con il Mappale 481;
- ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 10 ed il Mappale 1040 Sub. 1.

Il fabbricato distinto al Foglio 72, Mappale 1041, Sub. 12 e Mappale 1041 Sub. 4 confina:

- a Nord, con Strada pedonale per Caregli;
- ad Est, con il Mappale 481;
- a Sud, con il Mappale 481;
- ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1040 Sub. 8.

L'ente urbano distinto al Foglio 72, Mappale 481 confina:

- a Nord, con il Mappale 1040 Sub. 1, il Mappale 1040 Sub. 8, il Mappale 1041 Sub. 3 e la Strada pedonale per Caregli;
- ad Est, con la Strada pedonale per Caregli;
- a Sud, con il Mappale 1044;
- ad Ovest, con il Mappale 530.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

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:

- Area urbana ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno, censita al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1, Categoria F1, confinante a Nord, con il Mappale 1038 ed il Mappale 1040 Sub. 13, ad Est, con Strada pedonale per Caregli, il Mappale 1040 Sub. 8 e Sub. 10 ed il Mappale 481, a Sud, con il Mappale 481, il Mappale 530 ed il Mappale 1038, ad Ovest, con il Mappale 1038;

- Unità collabente ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2, Categoria F2, confinante a Nord, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 1, a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1;





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 13, Categoria A/3, Classe 1, Vani 7,5, Rendita catastale € 259,52, confinante a Nord, con il Mappale 1038, ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 1, a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest, con il Mappale 1038;
- Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 6, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 50, Rendita catastale € 69,72, confinante- a Nord, con terrapieno, ad Est, con il Mappale 481, a Sud, con il Mappale 481 ed il Mappale 1041 Sub. 2, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1;
- Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 30, Rendita catastale € 41,83, confinante a Nord, con





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

terrapieno, ad Est, con terrapieno ed il Mappale 1040 Sub. 6, a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 8, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, confinante a Nord, con Strada pedonale per Caregli, ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1041 Sub. 3, a Sud, con il Mappale 481, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 10 ed il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 9, Categoria A/3, Classe 1, Vani 1,5, Rendita catastale € 51,90, confinante a Nord, con Strada pedonale per Caregli, ad Est, con il Mappale 481, a Sud, con il Mappale 1041 Sub. 3, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 5;

- Fabbricato ad uso magazzino/seccatoio ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 10, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 34, Rendita catastale € 47,41, confinante a Nord, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 8, a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 11, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, confinante a Nord, con Strada pedonale per Caregli, ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1041 Sub. 4, a Sud, con il Mappale 481, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 10 ed il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 12 e Mappale 1041 Sub. 4, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, confinante a Nord, con Strada pedonale per Caregli, ad Est, con il





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Mappale 481, a Sud, con il Mappale 481, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1040 Sub. 8;

- Ente urbano ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, censito al N.C.T. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 481, Categoria F1, confinante a Nord, con il Mappale 1040 Sub. 1, il Mappale 1040 Sub. 8, il Mappale 1041 Sub. 3 e la Strada pedonale per Caregli, ad Est, con la Strada pedonale per Caregli, a Sud, con il Mappale 1044, ad Ovest, con il Mappale 530.



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 Borzonasca (GE) e più precisamente:

- estratto mappa catastale della zona ove risultano ubicati gli immobili oggetto della presente (vedi Allegato n° 1);





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

- copia di tutta la documentazione catastale pregressa (vedi Allegato n° 2);

- copia Variazioni catastali DOCFA (redatte dal C.T.U.) degli immobili oggetto della presente (vedi Allegato n° 3);

- visure dei Certificati catastali N.C.E.U. ed N.C.T. (aggiornati dal C.T.U.) degli immobili oggetto della presente (vedi Allegato n° 4);

- copia Permesso di Costruire n° 10 del 10/09/2003 inerente Ristrutturazione con ampliamento volumetrico di fabbricato per attività ricettiva, (vedi Allegato n° 5);

- copia D.I.A. in Variante con richiesta di Assenso Prot. n° 2399 del 04/05/2007 con allegata documentazione (vedi Allegato n° 6);

- copia Permesso di Costruire n° 50 del 08/05/2004 inerente Rinnovo C.E. n° 587 del 09/10/2001 relativo a progetto di recupero e risanamento complesso rurale denominato "Molinarso" (vedi Allegato n° 7);

- copia Permesso di Costruire in Sanatoria n° 216 del 21/12/2007 inerente Accertamento di Conformità opere parzialmente difformi dal P.d.C. n° 50/2004, con allegata documentazione (vedi





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Allegato n° 8).

Infine il C.T.U., sempre presso l'Agenzia delle Entrate, ha verificato l'aggiornamento, alla data del 01/03/2023, della documentazione ipotecaria, che in atti risultava riferita solamente sino al 19/11/2021 e quindi non completa (situazione risultata inalterata - vedi Allegato n° 11).



C) REGOLARITA' URBANISTICA.

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

Detti controlli sono stati effettuati nel corso di tre sopralluoghi eseguiti in presenza

[redacted] e, per il primo, del Custode Giudiziario (SO.VE.MO. S.r.l.) così come da Verbale di accesso redatto in sito (vedi Allegato n° 15).

Sono state conseguentemente realizzate misurazioni complete degli immobili oggetto della presente, per poter verificare la conformità urbanistica dello stato di fatto attuale (vedi grafici Allegato n° 9).

Agli atti del Comune di Borzonasca (vedi Allegato n° 5, 6, 7 e 8) risultano depositate,





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

relativamente agli immobili in questione, le seguenti pratiche urbanistiche:

- Permesso di Costruire n° 10 del 10/09/2003 inerente Ristrutturazione con ampliamento volumetrico di fabbricato per attività ricettiva;

- D.I.A. in Variante con richiesta di Assenso Prot. n° 2399 del 04/05/2007 con allegata documentazione;

- Permesso di Costruire n° 50 del 08/05/2004 inerente Rinnovo C.E. n° 587 del 09/10/2001 relativo a progetto di recupero e risanamento complesso rurale denominato "Molinarso";

- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 216 del 21/12/2007 inerente Accertamento di Conformità opere parzialmente difformi dal P.d.C. n° 50/2004.

Dall'esame delle citate pratiche è stato possibile effettuare confronto con lo stato di fatto attuale rilevato in sito dallo scrivente che ha permesso di accertare che gli immobili oggetto di pignoramento risultano conformi urbanisticamente.

Il tutto ad eccezione di un ampliamento volumetrico che ha riguardato una cantina (Sub. 7) posta al piano interrato del fabbricato identificato con il Mappale 1040 che risulta conseguentemente





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

essere l'unica porzione immobiliare non conforme urbanisticamente.

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

Gli immobili colpiti dal pignoramento in atti risultano, a seguito degli aggiornamenti effettuati dallo scrivente (sulla scorta di autorizzazione dell'Ill.mo G. d'Es.), censiti al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) come segue:

Unità negoziale n° 1.

- Area urbana ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1, Categoria F1;
- Unità collabente ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2, Categoria F2;
- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 13, Categoria A/3, Classe 1, Vani 7,5,





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Rendita catastale € 259,52;

- Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 6, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 50, Rendita catastale € 69,72;

- Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 30, Rendita catastale € 41,83;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 8, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 9, Categoria A/3, Classe 1, Vani 1,5, Rendita catastale





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

€ 51,90,

- Fabbricato ad uso magazzino/seccatoio ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 10, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 34, Rendita catastale € 47,41;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 11, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 12 e Mappale 1041 Sub. 4, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81;

Unità negoziale n° 2.

- Ente urbano ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, censito al N.C.T. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 481, Categoria F1.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Gli immobili, ove necessario, sono stati correttamente rappresentati planimetricamente nelle piantine catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Allo stato attuale quindi, gli immobili oggetto di pignoramento 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 dei beni), il sottoscritto, ha effettuato sopralluoghi in sito al fine di visionare gli immobili oggetto di pignoramento.

Alle date prefissate era presente in sito

In occasione di detti sopralluoghi, il C.T.U., oltre ad aver realizzato idonea documentazione fotografica dei beni in esame (vedi Allegato n° 17), ha potuto accertare quanto di seguito descritto.

Il compendio immobiliare, composto da terreni





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

(corti/aree urbane) e fabbricati è ubicati in Comune di Borzonasca (GE), Località Molinarso;

- catastalmente le unità immobiliari risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) come precedentemente indicato al paragrafo D);

- gli immobili che le contengono sono costruiti con struttura portante in pietra e cemento, solai interpiano in laterocemento, copertura a tetto a falde inclinate e sono ubicati in fregio (lato valle) alla pubblica viabilità della zona;

- gli immobili, posti in zona alto-collinare, hanno discreta accessibilità carrabile verso la sottostante vallata e verso il centro di Borzonasca, dal quale distano indicativamente circa 4.600 metri.



F) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

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

- tutti i beni oggetto di pignoramento risultano essere attualmente in possesso degli esecutati.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna**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 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**



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna



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





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

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 Genova sino alla data del 01/03/2023, a carico dei

relativamente agli immobili pignorati, risultano le formalità di seguito elencate.



G.1.2.1) Nota di Iscrizione ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna



G.1.2.2) Nota di Iscrizione ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di



G.1.3) Difformità catastali.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Come precedentemente indicato, i beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente censiti catastalmente dal C.T.U.

Conseguentemente a quanto sopra, gli immobili oggetto di pignoramento risultano alla data odierna catastalmente conformi.

**H) CAUSE IN CORSO.**

Lo scrivente, ha potuto appurare presso il Ruolo Generale del Tribunale di Genova che non risultano iscritte a Ruolo cause civili che

Quanto sopra alla data della verifica ovvero alla data del 02/03/2023 (vedi Allegato n° 12).

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

A seguito di decreto dell'autorità





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

In forza di atto di acquisto a rogito Notaio

Lo scrivente ha reperito copia dell'atto di provenienza (vedi Allegato n° 13).



L) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E PRATICHE EDILIZIE.

Si premette che, durante i sopralluoghi effettuati nel corso di svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha potuto accertare che





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

trattasi, oltre ad aree esterne quali corti ed enti urbani, di unità immobiliari contenute in n° 2 fabbricati principali posti a breve distanza uno dall'altro.

In particolare, le unità contenute nel fabbricato principale Mappale 1040 posseggono identiche caratteristiche costruttive e di finitura che verranno descritte in dettaglio per una unità (tipo) e si intenderanno quindi ripetute per le unità successive.



L.1) Area urbana ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1.

Trattasi di area urbana, principalmente a verde, posta a contorno degli immobili oggetto della presente che ne consente l'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità pubblica.

Con andamento degradante verso valle, l'area si compone di ampi terrazzamenti a prato, con entrostanti piantumazioni, attraversata da strada bianca di accesso.

La superficie complessiva dell'area è pari a circa mq. 560,50.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

L.2) Unità collabente ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2.

Trattasi di piccolo manufatto in pietra parzialmente diruto di nessuna valenza urbanistica.

Di forma rettangolare regolare, il manufatto risulta essere di superficie pari a circa mq. 9,20.



L.3) Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 13.

Di forma rettangolare regolare, edificato su due piani fuori terra, con struttura portante in pietra e cemento, solai interpiano in laterocemento, copertura a tetto a falde inclinate, l'immobile si compone essenzialmente in:

Piano Terreno.

| | | |
|-------------------|-----|-------|
| - una cucina | mq. | 13,30 |
| - una zona pranzo | mq. | 35,55 |





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

| | | |
|------------------|-----|------|
| - un ripostiglio | mq. | 3,65 |
| - un disimpegno | mq. | 1,95 |
| - un wc | mq. | 2,50 |

Piano Primo.

| | | |
|------------------|-----|-------|
| - un disimpegno | mq. | 5,70 |
| - tre camere | mq. | 34,40 |
| - tre bagni | mq. | 11,65 |
| - un ripostiglio | mq. | 3,75 |

per un totale pari a mq. 112,45 di superficie utile netta abitabile;

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna relativa all'abitazione è pari a circa mq. 135,00;

- l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con esposizione principale verso Sud ed Est;

- l'altezza interna dei locali ad uso abitativo è pari a circa ml. 3,40 (per il piano terreno) e ml. 2,70 (per il piano primo);

- la pavimentazione interna dei locali risulta eseguita con piastrelle in gres di vario colore;

- le pareti della cucina sono parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica cm. 20 x 20 di





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

colore marrone chiaro;

- i locali uso bagno risultano rivestiti con piastrelle di varia pezzatura in ceramica di colore grigio e pavimentato con piastrelle della stessa tipologia;

- le pareti interne sono intonacate al civile, tinteggiate con pittura in colore bianco;

- i serramenti interni sono in legno tamburato, verniciati in trasparente;

- i serramenti esterni sono realizzati in legno verniciato in trasparente, dotati di vetro camera;

- tutte le bucatore esterne sono dotate di persiane alla genovese in legno di colore ocra;

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

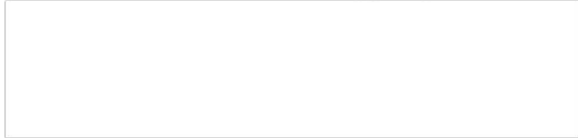
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e, ad un primo esame, pare eseguito a norma di Legge con Certificazione di Conformità dell'impianto;

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





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Certificazione di Conformità dell'impianto.

Nel complesso l'immobile esaminato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione e pare non presentare gravi vizi e/o difetti.



L.4) Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 6.

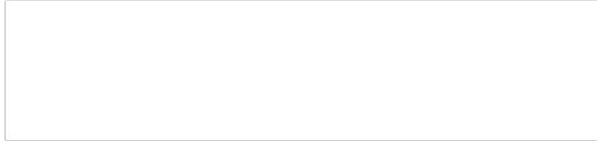
Di forma irregolare, posto al piano seminterrato del fabbricato principale, con struttura portante in cemento armato, solai interpiano in laterocemento, il magazzino si compone essenzialmente in:

- una cantina mq. 49,90
- la superficie al lordo della muratura perimetrale relativa alla cantina è pari a circa mq. 55,45;
- l'altezza interna del locale è pari a circa ml. 2,45;
- le finiture interne risultano del tutto mancanti e l'unità immobiliare si presenta al grezzo, priva di intonaci, pavimenti, impianti,





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

ecc.;

- i serramenti esterni sono realizzati in legno verniciato in trasparente, dotati di vetro camera;

- tutte le bucatore esterne sono dotate di scuri in legno verniciati in trasparente;

- il portoncino di ingresso è in metallo rivestito in legno ed è dotato di serrature di sicurezza;

Si precisa che l'unità immobiliare in questione risulta essere una porzione indivisa in quanto confinante (senza suddivisione fisica alcuna) con altra porzione di unità di proprietà di terzi estranei al pignoramento.



L.5) Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 7.

Di forma irregolare, posto al piano seminterrato del fabbricato principale, con struttura portante in cemento armato, solai interpiano in laterocemento, l'unità in questione si compone essenzialmente in:





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

- tre cantine mq. 29,45
 - la superficie al lordo della muratura perimetrale relativa alle cantine è pari a circa mq. 39,80;
 - l'altezza interna dei locali è pari a circa ml. 2,35;
 - le finiture interne risultano parzialmente mancanti e l'unità immobiliare si presenta parzialmente dotata di intonaci, pavimenti, ecc.



L.6) Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 8.

Di forma irregolare, posto al piano terreno, l'immobile si compone essenzialmente in:

- un ingresso mq. 1,95
- una zona degustazione/cottura mq. 33,75
- un bagno mq. 5,35

per un totale pari a mq. 41,05 di superficie utile netta abitabile;

- l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con esposizione principale verso Nord ed Ovest;





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

- l'altezza interna dei locali ad uso abitativo è pari a circa ml. 2,70;
- la pavimentazione interna dei locali risulta eseguita con piastrelle in gres di vario colore;
- le pareti della zona cottura sono parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica cm. 15 x 15 di colore marrone chiaro;
- il locale uso bagno risulta rivestito con piastrelle di varia pezzatura in ceramica di colore marrone chiaro e pavimentato con piastrelle della stessa tipologia;
- le pareti interne sono intonacate al civile, tinteggiate con pittura in colore bianco;
- i serramenti interni sono in legno tamburato, verniciati in trasparente;
- i serramenti esterni sono realizzati in legno verniciato in trasparente, dotati di vetro camera;
- tutte le bucaure esterne sono dotate di scuri in legno verniciati in trasparente;
- il portoncino di ingresso all'appartamento è in metallo rivestito in legno ed è dotato di serrature di sicurezza;





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e, ad un primo esame, pare eseguito a norma di Legge con Certificazione di Conformità dell'impianto;

- l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e produzione acqua calda ad uso sanitario con alimentazione a biomasse solide; esiste Certificazione di Conformità dell'impianto.

Nel complesso l'immobile esaminato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione e pare non presentare gravi vizi e/o difetti.

Si precisa che l'unità immobiliare in questione risulta essere parzialmente indivisa in quanto confinante (senza suddivisione fisica) con altra porzione di unità di proprietà di terzi estranei al pignoramento.



L.7) Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 9.

Di forma irregolare, posto al piano terreno, l'immobile si compone essenzialmente in:





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

- un ingresso mq. 1,75
- una zona tinello/cottura mq. 15,45

per un totale pari a mq. 17,20 di superficie utile netta abitabile;

- l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con esposizione principale verso Nord ed Est;

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

Le finiture interne sono del tutto equivalenti a quelle indicate per il precedente Sub. 8.

Si precisa che l'unità immobiliare in questione risulta essere indivisa in quanto confinante (senza suddivisione fisica alcuna) con altra porzione di unità di proprietà di terzi estranei al pignoramento.



L.8) Fabbricato ad uso magazzino/seccatoio ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 10.

Di forma irregolare, edificato su due piani fuori terra, con struttura portante in pietra e





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

cemento, solai interpiano in laterocemento, copertura a tetto a falde inclinate, l'immobile si compone essenzialmente in:

Piano Terreno.

- un locale seccatoio mq. 16,75
- un locale seccatoio mq. 16,75

per un totale pari a mq. 33,50 di superficie utile netta abitabile;

- la superficie al lordo della muratura perimetrale è pari a circa mq. 47,00;

- l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con esposizione principale verso Nord ed Est;

- l'altezza interna dei locali è pari a circa ml. 2,60 (per il piano terreno) e ml. 1,70 (per il piano primo);

- il piano primo risulta accessibile solamente dall'esterno;

- i serramenti esterni sono realizzati in legno verniciato in trasparente, dotati di vetro camera;

- il portoncino di ingresso è in legno.

Nel complesso il magazzino/seccatoio in questione si presenta in buono stato di





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

manutenzione.



**L.9) Fabbricato ad uso abitazione ubicato in
Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli
Molinarso 43C, al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale
1040, Sub. 11.**

Di forma irregolare, posto al piano primo,
l'immobile si compone essenzialmente in:

| | | |
|----------------------------|-----|-------|
| - una zona tinello/cottura | mq. | 16,35 |
| - una camera | mq. | 17,15 |
| - un disimpegno | mq. | 2,15 |
| - un bagno | mq. | 5,15 |

per un totale pari a mq. 40,80 di superficie utile
netta abitabile;

- l'immobile si presenta in discreto stato di
conservazione e manutenzione, con esposizione
principale verso Nord ed Ovest;

- l'altezza interna dei locali ad uso
abitativo è pari a circa ml. 3,35.

Le finiture interne sono del tutto
equivalenti a quelle indicate per il precedente Sub.
8.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

**L.10) Fabbricato ad uso abitazione ubicato
in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli
Molinarso 43C, al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale
1040, Sub. 12 e Mappale 1041 Sub. 4.**

Di forma irregolare, posto al piano primo,
l'immobile si compone essenzialmente in:

| | | |
|----------------------------|-----|-------|
| - un ingresso | mq. | 4,45 |
| - una zona tinello/cottura | mq. | 15,45 |
| - una camera | mq. | 15,80 |
| - un bagno | mq. | 5,10 |

per un totale pari a mq. 40,80 di superficie utile
netta abitabile;

- l'immobile si presenta in discreto stato di
conservazione e manutenzione, con esposizione
principale verso Nord ed Est;

- l'altezza interna dei locali ad uso
abitativo è pari a circa ml. 3,35.

Le finiture interne sono del tutto
equivalenti a quelle indicate per il precedente Sub.
8.



**L.11) Ente urbano ubicato in Comune di
Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, al N.C.T.
al Foglio 72, Mappale 481.**





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Trattasi di area urbana, principalmente a verde, posta in aderenza lato Sud all'immobile principale che contiene fabbricato in pietra completamente diruto, privo di valenza urbanistica.

Di forma irregolare, l'areale risulta essere di superficie pari a circa mq. 320,00.



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

- Permesso di Costruire n° 10 del 10/09/2003 inerente Ristrutturazione con ampliamento volumetrico di fabbricato per attività ricettiva;

- D.I.A. in Variante con richiesta di Assenso Prot. n° 2399 del 04/05/2007 con allegata documentazione;

- Permesso di Costruire n° 50 del 08/05/2004 inerente Rinnovo C.E. n° 587 del 09/10/2001 relativo a progetto di recupero e risanamento complesso rurale denominato "Molinarso";

- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 216





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

del 21/12/2007 inerente Accertamento di Conformità opere parzialmente difformi dal P.d.C. n° 50/2004.

Si precisa infine che per i fabbricati risultano essere stati depositati Istanza per il rilascio di Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.

Il tutto come da estratto dei citati progetti (vedi Allegato n° 5, 6, 7 e 8).



L.2) Certificazione Energetica.

Come espressamente richiesto dal quesito, lo scrivente ha redatto (tramite collaboratore di fiducia) le Certificazioni Energetiche dei due stabili oggetto di pignoramento (vedi Allegato n° 14).



M) DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

I beni oggetto di pignoramento non costituiscono unità facenti parte di complesso condominiale.





STUDIO TECNICO

*Geom. Riccardo Pigna***N) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE.**

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 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:





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna- LOTTO I -

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

- Area urbana ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno, censita al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1, Categoria F1, confinante a Nord, con il Mappale 1038 ed il Mappale 1040 Sub. 13, ad Est, con Strada pedonale per Caregli, il Mappale 1040 Sub. 8 e Sub. 10 ed il Mappale 481, a Sud, con il Mappale 481, il Mappale 530 ed il Mappale 1038, ad Ovest, con il Mappale 1038;

- Unità collabente ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2, Categoria F2, confinante a Nord, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 1, a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

1040, Sub. 13, Categoria A/3, Classe 1, Vani 7,5, Rendita catastale € 259,52, confinante a Nord, con il Mappale 1038, ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 1, a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest, con il Mappale 1038;

- Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 6, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 50, Rendita catastale € 69,72, confinante- a Nord, con terrapieno, ad Est, con il Mappale 481, a Sud, con il Mappale 481 ed il Mappale 1041 Sub. 2, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 30, Rendita catastale € 41,83, confinante a Nord, con terrapieno, ad Est, con terrapieno ed il Mappale 1040 Sub. 6, a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 8, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, confinante a Nord, con Strada pedonale per Caregli, ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1041 Sub. 3, a Sud, con il Mappale 481, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 10 ed il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 9, Categoria A/3, Classe 1, Vani 1,5, Rendita catastale € 51,90, confinante a Nord, con Strada pedonale per Caregli, ad Est, con il Mappale 481, a Sud, con il Mappale 1041 Sub. 3, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 5;

- Fabbricato ad uso magazzino/seccatoio ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 10, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 34, Rendita catastale € 47,41, confinante a Nord,





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 8, a Sud, con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 11, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, confinante a Nord, con Strada pedonale per Caregli, ad Est, con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1041 Sub. 4, a Sud, con il Mappale 481, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 10 ed il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 12 e Mappale 1041 Sub. 4, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, confinante a Nord, con Strada pedonale per Caregli, ad Est, con il Mappale 481, a Sud, con il Mappale 481, ad Ovest, con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1040 Sub. 8;

- Ente urbano ubicato in Comune di Borzonasca (GE),





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Località Caregli Leneio, censito al N.C.T. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 481, Categoria F1, confinante a Nord, con il Mappale 1040 Sub. 1, il Mappale 1040 Sub. 8, il Mappale 1041 Sub. 3 e la Strada pedonale per Caregli, ad Est, con la Strada pedonale per Caregli, a Sud, con il Mappale 1044, ad Ovest, con il Mappale 530;
per complessivi Euro 196.674,60.

Il tutto così come di seguito calcolato:

- Euro 470,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale delle unità ad uso abitativo pari a complessivi mq. 323,43;
- Euro 250,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale delle unità ad uso cantina/magazzino/seccatoio pari a complessivi mq. 143,05;
- Euro 10,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale delle aree urbane/unità collabenti dirute pari a complessivi mq. 890,00.

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





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

Entrate.

I calcoli delle superfici lorde commerciali sono inoltre stati meglio esplicitati mediante redazione di apposite Schede tecniche di Parametrazione (vedi Allegato n° 10).

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

- Banca Dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI);
- Banca Dati Borsino Immobiliare FIAIP;
- 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 degli esecutati, pro quota 1/1.

Detti beni, accorpati in un unico Lotto per rendere il complesso immobiliare più appetibile commercialmente, non devono quindi essere oggetto





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

di preventivo frazionamento per dar corso alla eventuale vendita all'incanto.



P) UNITA' CONDOMINIALI.

I beni oggetto di pignoramento non costituiscono unità facenti parte di complesso condominiale.



La presente relazione, notificata al Custode Giudiziario nominato (SO.VE.MO. S.r.l.), al creditore procedente ed agli esecutati, 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 29/03/2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Riccardo PIGNA

Riccardo Pigna



ELENCO ALLEGATI :





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

- Allegato n° 1:** Estratto mappa catastale
N.C.T. Foglio 72 Borzonasca;
- Allegato n° 2:** Copia di tutta la
documentazione catastale
pregressa;
- Allegato n° 3:** Copia Variazioni catastali
DOCFA (redatte dal C.T.U.)
degli immobili oggetto della
presente;
- Allegato n° 4:** Visure dei Certificati
catastali N.C.E.U. ed N.C.T.
(aggiornati dal C.T.U.)
degli immobili oggetto della
presente;
- Allegato n° 5:** Copia Permesso di Costruire
n° 10 del 10/09/2003;
- Allegato n° 6:** Copia D.I.A. in Variante con
richiesta di Assenso Prot.
n° 2399 del 04/05/2007;
- Allegato n° 7:** Copia Permesso di Costruire
n° 50 del 08/05/2004
inerente Rinnovo C.E. n° 587
del 09/10/2001;
- Allegato n° 8:** Copia Permesso di Costruire





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

- in Sanatoria n° 216 del
21/12/2007;
- Allegato n° 9:** Grafici stato attuale;
- Allegato n° 10:** Schede tecniche criteri di
valutazione dei beni
pignorati;
- Allegato n° 11:** Aggiornamento documentaz.
ipotecaria;
- Allegato n° 12:** Verifica cause in corso;
- Allegato n° 13:** Copia Atto di provenienza;
- Allegato n° 14:** Certificazioni energetiche
immobili oggetto di
pignoramento;
- Allegato n° 15:** Copia Verbale sopralluogo
SO.VE.MO. S.r.l.;
- Allegato n° 16:** Notifiche trasmissione
perizia;
- Allegato n° 17:** Documentazione fotografica.

