



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari



All'Ill.mo Giudice Istruttore

Dott. Franco DAVINI



**Procedimento Esecutivo R. G. Es. n° 869/2014
promosso da:**

BNP PARIBAS S.A.

(creditore procedente)

contro

XXXXXXXX XXXX

(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 professionale in Comune di Chiavari, Via Nino Bixio civ. 22/D int. 19, veniva nominato





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

"a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, di documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. l'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso, ed in che stato, ed altre trascrizioni;*
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- gli altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;*
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche da punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile;

7. rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa".

Lo scrivente prestava il giuramento di rito all'Udienza del giorno 25/03/2015 durante la quale veniva stabilito che il deposito della presente Relazione d'Ufficio doveva avvenire almeno 45 gg. prima della data fissata per la successiva Udienza (17/06/2015).

Successivamente, a seguito di nomina di Custode Giudiziale causa impossibilità di accesso al bene oggetto di pignoramento, veniva concessa





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

dall'Ill.mo G. d'Es. ulteriore proroga.



A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.

Verificata innanzitutto 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 per quota 1/1 al Signor XXXXXXXX XXXX, nato a Genova (GE) il XXXXXXXX, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXX S, di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata in Comune di Genova (GE), Piazza Albertina civ. n° 6, piano primo e distinta con l'interno n° 2.

Il bene pignorato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Genova (GE) Pegli - Voltri come segue:

- appartamento Piazza Albertina civ. n° 6, piano primo int. 2, distinto alla Sezione Urbana SEP, al Foglio 55, Mappale 208, Sub. 5, Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 7, Vani 5,5, Rendita catastale € 511,29.

L'appartamento distinto con l'interno n° 2 confina:





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- a Nord con vano scale condominiale, appartamento int. 1 e cortile;
- ad Est con muratura perimetrale in aderenza a fabbricati;
- a Sud con cortile e muratura perimetrale in aderenza a fabbricati;
- ad Ovest con Piazza Albertina.

Conseguentemente a quanto sopra indicato, il lotto per la successiva vendita sarà così identificato:

- LOTTO I -

Piena proprietà quota pari ad 1/1 appartamento in Comune di Genova (GE), Piazza Albertina civ. n° 6, int. n° 2, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Genova (GE) Pegli - Voltri distinto alla Sezione Urbana SEP, al Foglio 55, Mappale 208, Sub. 5, Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 7, Vani 5,5, Rendita catastale € 511,29, confinante a Nord con vano scale condominiale, appartamento int. 1 e cortile interno; ad Est con muratura perimetrale in aderenza a fabbricati; a Sud con cortile e muratura perimetrale in aderenza a fabbricati; ad Ovest con Piazza Albertina.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

B) ACQUISIZIONE DI ULTERIORE DOCUMENTAZIONE.

Allo scopo di verificare l'effettiva consistenza, le caratteristiche urbanistiche e l'esatta localizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ha acquisito ulteriore documentazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Genova; più precisamente:

- copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato n° 1);

- copia Comunicazione esecuzione opere interne a sensi art. 26 Legge 47/85 depositata in data 12/06/1998 presso il Comune di Genova con allegati grafici (vedi Allegato n° 2).

Infine il C.T.U. ha effettuato presso i competenti Uffici l'aggiornamento, alla data del 04/02/2016, della Certificazione notarile, che in atti risultava riferita solamente sino al 30/12/2014 e quindi non completa (vedi Allegato n° 3).



C) REGOLARITA' URBANISTICA.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

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

Sono state conseguentemente realizzate misurazioni complete dell'unità immobiliare oggetto della presente, per poter successivamente confrontare lo stato di fatto attuale (vedi grafici Allegato n° 4) con gli elaborati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (vedi Allegato n° 2).

Da detto confronto si evidenziano lievi modifiche distributive che devono essere sanate mediante presentazione di Comunicazione per opere interne eseguite successivamente al 17/03/1985 e prima del 01/01/2005 a sensi art. 22 comma 3, Legge Regione Liguria n° 16/2008.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, allo stato attuale, risulta quindi non essere conforme urbanisticamente.



D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI.

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





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- appartamento Piazza Albertina civ. n° 6, piano primo, int. 2, distinto alla Sezione Urbana SEP, al Foglio 55, Mappale 208, Sub. 5, Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 7, Vani 5,5, Rendita catastale € 511,29.

I dati catastali precedentemente riportati risultano essere aggiornati.

L'appartamento esaminato è risultato non correttamente rappresentato graficamente nella planimetria catastale (di impianto e datata 09/02/1940) depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Allo stato attuale quindi, l'immobile oggetto di pignoramento risulta catastalmente non conforme e necessita, prima di una eventuale vendita, di essere soggetto ad aggiornamento grafico mediante il deposito di pratica "Docfa" per denuncia di variazione.

I costi professionali per l'esecuzione di detto aggiornamento ammontano ad una somma stimata pari ad Euro 1.000,00, oltre IVA e Cassa di Previdenza come per Legge.



E) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPONENTE IL LOTTO





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

DIVENDITA.

Previa comunicazione a mezzo racc. A.R., in data 09/06/2015 e 24/08/2015, il sottoscritto, ha effettuato due tentativi di sopralluogo in sito al fine di visionare l'immobile oggetto di pignoramento.

In dette occasioni l'esecutato Signor XXXXXXXX XXXX non era presente in sito per consentire l'accesso all'immobile e conseguentemente lo scrivente formulava istanza di nomina Custode Giudiziario all'Ill.mo G. d'Es. Dott. DAVINI.

In data 10/10/2015 l'Ill.mo G. d'Es. Dott. DAVINI provvedeva alla nomina del Custode Giudiziario (la società SO.VE.MO. S.r.l.) ed autorizzava lo scrivente ad accedere eventualmente anche in modo forzato.

Successivamente quindi, a seguito di più approfondite ricerche della SO.VE.MO. S.r.l., veniva rintracciata la Signora XXXXXXX XXXXX (che attualmente occupa l'immobile) che si rendeva disponibile a far accedere lo scrivente e la SO.VE.MO. S.r.l. nell'immobile pignorato.

Il C.T.U. in data 01/02/2016, previo





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

accordo con SO.VE.MO. S.r.l., ha effettuato un nuovo sopralluogo in sito al fine di visionare l'immobile oggetto di pignoramento.

Alla data prefissata era presente in sito la Signora XXXXXX XXXXX che consentiva l'accesso in loco (vedi Verbale Allegato n° 11).

In occasione di detto sopralluogo, il C.T.U., oltre ad aver realizzato idonea documentazione fotografica del bene in esame (vedi Allegato n° 12), ha potuto accertare quanto di seguito descritto.

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è ubicata in Comune di Genova (GE), Piazza Albertina civ. n° 6, interno n° 2, piano primo;

- catastalmente l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Genova e distinto alla Sezione Urbana SEP, al Foglio 55, Mappale 208, Sub. 5;

- l'immobile che la contiene è costruito con struttura portante in muratura, solai interpiano in struttura mista, copertura a tetto a falde inclinate ed è posto in zona limitrofa al centro del quartiere di Genova Sestri Ponente;





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- il fabbricato ha buona accessibilità carrabile e pedonale;

- per il fabbricato risulta costituito regolare Condominio.

Sulla scorta di informazioni raccolte presso l'Amministratore pro-tempore dell'immobile civ. 6 di Piazza Albertina (Signora Anna GOLINELLI di Genova) è stato possibile determinare che il bene oggetto di pignoramento possiede le seguenti quote millesimali:

- Appartamento int.2:

- Proprietà generale	Mill.	126,12;
- Scale	Mill.	139,48;
- Atrio (in comune con altro stabile)	Mill.	152,27.

L'Amministratore pro-tempore ha dichiarato altresì allo scrivente che per l'immobile di Piazza Albertina civ. n° 6, interno 2, allo stato attuale risultano insolute le seguenti somme:

- saldo consuntivo anno 2014	Euro	705,17;
- saldo preventivo anno 2015	Euro	650,00.



F) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Lo stato di possesso dell'immobile in esame





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

risulta essere il seguente:

- l'appartamento in Comune di Genova, Piazza Albertina civ. n° 6, interno 2 risulta essere attualmente occupato dalla Signora XXXXXX XXXXXX, nata a Genova il XXXXXX, codice fiscale XXX XXX XXX XXX X, che ha dichiarato allo scrivente:

- di essere la ex convivente dell'esecutato;

- di avere la residenza nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

La Signora XXXXX XXXX ha dichiarato altresì di occupare l'immobile, con la figlia minorenni, in forza di Contratto di Comodato d'Uso gratuito del 12/09/2014, non registrato presso i competenti Uffici.

A richiesta dello scrivente C.T.U. la Signora XXXXX Chiara ha prodotto copia del citato Contratto di Comodato (vedi Allegato 6).

Il Comodato d'Uso sarebbe stato concesso in data antecedente al pignoramento in atti.

Lo scrivente ha effettuato inoltre ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova circa lo stato di famiglia e





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

la residenza dell'esecutato e della Signora
XXXXX XXX (vedi Allegato n° 7).



G) VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

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

Di seguito verrà elencato in separate sezioni quanto accertato.



G.1) Vincoli a carico degli acquirenti.

Dall'esame della documentazione in atti 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.

Dall'esame delle trascrizioni in atti risultano le formalità di seguito elencate.



G.1.1.1) Verbale di pignoramento





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

immobiliare del 26/09/2014 Rep. n° 10577/2014,
emesso dal Tribunale di Genova **a favore della BANCA
BNP PARIBAS S.A.** con sede in Milano (MI), codice
fiscale 09339391006 e contro il Signor:

- **XXXXXXXX XXXX**, nato a Genova (GE) il
XXXXXXXX, codice fiscale **XXX XXX XXXXX XXX S**,
proprietario per quota 1/1;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio
provinciale di Genova – Territorio in data
05/12/2014 - n° Reg. Gen. 28267 - n° Reg. Part.
22091.

Detto pignoramento, che risulta trascritto
per l'importo di Euro 173.701,66 aumentato della
metà, colpisce la piena proprietà di quota 1/1 del
seguente immobile:

- **unità immobiliare ad uso abitativo sita in Comune
di Genova (GE) Pegli - Voltri, Piazza
Albertina civ. n° 6 int. 2, piano primo, censito al
N.C.E.U. del Comune di Genova (GE) distinto alla
Sezione Urbana SEP, al Foglio 55, Mappale 208,
Sub. 5, Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 7,
Vani 5,5.**



G.1.2) Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

nell'ambito del ventennio anteriore.

Dall'esame della Certificazione Notarile Sostituiva del Certificato Ipo-Catastale redatta dal Notaio Chiara BRANCHINI di Bologna (agli atti) e dell'aggiornamento, eseguito dal sottoscritto, presso i competenti Uffici sino alla data del 04/02/2016 (vedi Allegato n° 3), a carico del Signor **XXXXXXXX XXXX**, dei precedenti proprietari e relativamente all'immobile pignorato, risultano le formalità di seguito elencate.



G.1.2.1) Iscrizione n° 3164/553 del 09/02/1998 nascente da atto di mutuo Notaio Fabio NOVARA del 04/02/1998, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, c.f. 00651990582, e contro la Signora XXXXX XXX, nata a Genova il **XXXXXXXX**, con debitore non datore di ipoteca il Signor **XXX XXXX**, nato a Genova il 18/12/1970, mutuo di Lire 60.000.00, durata 10 anni, ipoteca Lire 180.000.000.



G.1.2.2) Iscrizione n° 14859/2937 del 24/04/2008 nascente da atto di mutuo Notaio Andrea





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

PORCILE del 23/04/2008, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, c.f. 00651990582, e contro il Signor XXXXXXX XXXX, nato a Genova il XXXXXX, mutuo di Euro 165.000,00, durata 30 anni, ipoteca Euro 330.000,00.



G.1.3) Difformità catastali.

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

Conseguentemente a quanto sopra, l'immobile oggetto di pignoramento risulta alla data odierna non conforme catastalmente.



H) CAUSE IN CORSO.

Lo scrivente, recatosi presso il Ruolo Generale del Tribunale di Genova ha potuto appurare che non risultano iscritte a Ruolo Cause civile che riguardino l'esecutato e l'immobile pignorato.

Quanto sopra alla data della verifica ovvero alla data del 03/02/2016.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it



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

La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta in capo al Signor:

- **XXXXXXXX XXXX** (libero da vincoli **matrimoniali**), nato a Genova (GE) il **XXXXXXXX**, codice fiscale **XXX XXX XXXX XXXX S**, proprietario per quota 1/1;

in forza di Nota di trascrizione del 24/04/2008 ai nn. 14858/9101, relativa ad atto di vendita del Notaio Andrea PORCILE del 23/04/2008, Rep. n° 51434 – Racc. n° 23535, avvenuto contro la Signora:

- **XXXXX XXXXX**, nata a Genova il **XXXXXXXXXX**, codice fiscale **XXX XXX XXXXX XXXX R**, proprietaria per quota 1/1.

Copia del citato atto di provenienza è stato reperito dallo scrivente presso lo studio Notarile PORCILE (vedi Allegato n° 8).



Precedentemente, alla predetta Signora **XXXXX XXXX**, l'immobile era così pervenuto:

- in parte (per quota 1/2) per successione legittima in morte della Signora **XXXXXXXX**





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

XXXX, nata a Sestri Ponente (GE) il **XXXXXX** e deceduta il **XXXXXX** (Uff. del Registro di Genova Den. 34 Vol. 5920 del 03/08/1993), trascritta il 01/09/1999 ai nn. 25515/17367;

- in parte (per quota 1/2) per atto di vendita Notaio Fabio NOVARA del 04/02/1998, trascritto il 09/02/1998 ai nn. 3163/2410, da potere della Signora **XXXX XXXXXXXX**, nata a Busalla il **XXXXXX**.

Alla suddetta Signora **XXXXXXX XXXXX** la propria quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta per successione legittima in morte della Signora **XXXX XXXX XXXX**, nata a Genova il **XXXXXX** e deceduta il **XXXXXX** (Uff. del Registro di Genova Den. 36 Vol. 5201 del 20/09/1990), trascritta il 13/06/1992 ai nn. 16745/12340.



L) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE E PRATICHE EDILIZIE.

Durante il sopralluogo effettuato nel corso di svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

**L.1) Appartamento civ. 6 int. 2 piano primo
di Piazza Albertina in Genova.**

Di forma irregolare, l'appartamento civ. n°
6 int. 2 di Piazza Albertina in Comune di Genova,
si compone essenzialmente in:

- un ingresso/soggiorno	mq.	14,45
- due camere	mq.	17,80
- una cucina	mq.	11,85
- un bagno	mq.	3,40
- un corridoio	mq.	8,50
- un ripostiglio	mq.	0,70

per un totale pari a mq. 56,70 di superficie
utile netta abitabile;

- la superficie al lordo della muratura
perimetrale e della tramezzatura interna relativa
all'abitazione è pari a circa mq. 72,00;

- posto in zona limitrofa al centro del
quartiere di Sestri Ponente, risulta in discreto
stato di conservazione e manutenzione, con
esposizione principale verso Ovest, gode di spazio
visivo su strada pedonale e cortili interni;

- l'altezza interna dei locali ad uso
abitativo è pari a circa ml. 2,60;

- la pavimentazione interna risulta





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

eseguita in piastrelle di ceramica di normale qualità, di colore beige;

- una porzione di parete della cucina è rivestita da piastrelle in ceramica di colore chiaro con semplice decoro;

- il bagno, dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, è rivestito sino ad una altezza pari a circa m1. 2,00 dal pavimento con piastrelle in ceramica di colore azzurro chiaro con semplice decoro; il pavimento risulta eseguito con piastrelle dello stesso tipo di colore azzurro scuro;

- le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura di colore bianco;

- i serramenti interni sono in legno tamburato verniciato in trasparente e vetro, a soffietto ed a “scigno”;

- i serramenti esterni sono realizzati in alluminio anodizzato verniciato con smalto di colore bianco e sono dotati di vetrocamera;

- tutti le aperture esterne sono dotate di persiane in alluminio anodizzato di colore verde e ocra;

- il portoncino di ingresso è in metallo ed





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

è dotato di blindatura anti intrusione;

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

- l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda ad uso sanitario risulta del tipo autonomo, con alimentazione a Gas Metano; ogni locale pare fornito di adeguato elemento radiante; non esiste Certificazione di Conformità dell'impianto;

- risultano infine presenti impianti accessori quali impianto citofonico ed antenna Tv.

Nel complesso l'appartamento esaminato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione e pare non presenti vizi e/o difetti degni di rilievo, ad eccezione del locale uso bagno che presenta fenomeni di sfogliamento della pitturazione murale dovuta presumibilmente a scarsa aerazione.



Sulla scorta degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Genova, il sottoscritto ha potuto infine





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

accertare che esiste una pratica edilizia relativa al bene pignorato mentre non esiste progetto originario dell'immobile che lo contiene.

Trattasi della seguente pratica edilizia:

- Comunicazione esecuzione opere interne a sensi art. 26 Legge 47/85 depositata in data 12/06/1998 con allegati grafici (vedi Allegato n° 2) inerente modifiche alle suddivisioni interne dell'appartamento interno 2 di Piazza Albertina civ. n° 6.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova ha inoltre specificato che per l'unità immobiliare in esame non esiste altra documentazione urbanistica oltre a quella sopra citata.

Si precisa infine che per il fabbricato e/o specificatamente per l'unità in questione non risulta essere stato rilasciato Certificato di Agibilità.

I grafici progettuali allegati alla Comunicazione esecuzione opere interne a sensi art. 26 Legge 47/85 sopra indicata non rispecchiano con precisione lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare oggetto di





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

pignoramento, rilevato dallo scrivente.

Si evidenziano infatti lievi modifiche distributive che devono essere sanate mediante presentazione di Comunicazione per opere interne eseguite successivamente al 17/03/1985 e prima del 01/01/2005 a sensi art. 22 comma 3, Legge Regione Liguria n° 16/2008.

La citata Comunicazione in sanatoria comporta una sanzione pari ad Euro 172,15 ed un costo professionale, per la redazione della pratica edilizia, pari ad una somma stimata in Euro 2.000,00, oltre IVA e Cassa di Previdenza come per Legge.



L.2) Certificazione Energetica.

Come espressamente richiesto dal quesito, lo scrivente ha provveduto (tramite Collaboratore abilitato di fiducia - autorizzato dall'Ill.mo G. d'Es.) a redigere la Certificazione Energetica dell'immobile oggetto di pignoramento in quanto lo stesso ne era sprovvisto (vedi Allegato n° 9).



M) DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

L'appartamento int. 2 di Piazza Albertina 6





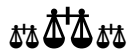
STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

è dotato delle comuni pertinenze condominiali.

Trattasi esclusivamente di dotazioni condominiali che comprendono l'utilizzo per l'accesso al piano di scale interne comuni e dei camminamenti interni al vano scale (atrio in comune con altro fabbricato).



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 adeguato sopralluogo in sito, avendo tenuto conto della funzionalità complessiva del bene oggetto della presente stima, della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche di altri beni 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





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

valore di mercato di altri immobili similari, lo scrivente, ritiene di poter assegnare all'immobile in questione, quale valore più probabile, quello corrispondente alla cifra di:

- LOTTO I -

Piena proprietà quota pari ad 1/1 appartamento in Comune di Genova (GE), Piazza Albertina civ. n° 6, int. n° 2, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Genova (GE) Pegli - Voltri distinto alla Sezione Urbana SEP, al Foglio 55, Mappale 208, Sub. 5, Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 7, Vani 5,5, Rendita catastale € 511,29: Euro 115.200,00 (Euro centoquindicimiladuecento/00) pari ad Euro 1.600,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'appartamento pari a mq. 72,00 (vedi Allegato n° 5).



0) DIVISIBILITA' DEL BENE.

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà esclusiva dell'esecutato in quanto pervenuto in capo al medesimo a seguito di compravendita che ha riguardato l'intera consistenza (quota 1/1).





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

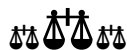
Detto bene non deve quindi essere oggetto di preventivo frazionamento per dar corso alla eventuale vendita all'incanto.



P) UNITA' CONDOMINIALI.

Essendo il bene oggetto di pignoramento unità condominiale, lo scrivente ha potuto accertare, direttamente dall'attuale Amministratore pro-tempore dell'immobile civ. 6 di Piazza Albertina (Signora Anna GOLINELLI di Genova) che relativamente all'appartamento int. 2 risultano a tutt'oggi debiti a favore del Condominio che allo stato attuale risultano pari alle seguenti somme:

- saldo consuntivo anno 2014 Euro 705,17;
- saldo preventivo anno 2015 Euro 650,00.



La presente relazione, notificata entro i termini di legge al creditore procedente ed al proprietario, viene depositata in un originale su supporto informatico firmato digitalmente, oltre a copia di cortesia per l'Ill.mo G. d'Es.

Si restituiscono eventuali documenti a suo tempo prelevati al fine dell'espletamento





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

dell'incarico peritale.

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

Chiavari, li 09/02/2016.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Riccardo PIGNA

Riccardo Pigna



ELENCO ALLEGATI:

- = **Allegato n° 1:** Planimetria catastale e visura dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- = **Allegato n° 2:** Comunicazione esecuzione opere interne a sensi art. 26 Legge 47/85 depositata in data 12/06/1998;
- = **Allegato n° 3:** Aggiornamento documentazione ipotecaria;
- = **Allegato n° 4:** Planimetria stato attuale e schemi calcolo superfici bene pignorato;
- = **Allegato n° 5:** Scheda tecnica criteri di valutazione bene





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- pignorato;
- = **Allegato n° 6:** Copia Contratto di Comodato
d'Uso alla Signora XXXXXX
XXXXX;
- = **Allegato n° 7:** Certificati stato di
famiglia e residenza del
Comune di Genova;
- = **Allegato n° 8:** Copia dell'atto di
provenienza studio Notarile
PORCILE;
- = **Allegato n° 9:** Certificazione energetica
dell'unità immobiliare
oggetto di pignoramento;
- = **Allegato n° 10:** Notifiche inizio operazioni
e trasmissione perizia;
- = **Allegato n° 11:** Verbale di sopralluogo
SO.VE.MO. S.r.l.;
- = **Allegato n° 12:** Documentazione fotografica.

