

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

ΦФФ

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott. FRANCO DAVINI

an ATD an

R.Es. nº 583/2015, promosso da:

CONDOMINIO VIA RATTI 4 - GENOVA

(creditore procedente)

contro

(debitore esecutato)

an Allan

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA DEL C.T.U.

_ΦΦ_Φ

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 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHIAVARI Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. c Fax 0185 / 32.17.59 Indicizzo mail: pignar@libero.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

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;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato 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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie specificando quella commerciale, dell'immobile, valore quadro del metro valore per analiticamente gli esponendo complessivo, della stima, le correzioni adeguamenti e del valore di compresa la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHIAVARI Via Nino Bixto, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pigmar⊕libero.k

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici procedimento del corso eliminabili nel

eventuali spese 1e nonché per esecutivo, condominiali insolute. In ogni caso ai fini della

valutazione tenga conto dell'attuale crisi atto facendo altresì riferimento a mercato in

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;

non

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

 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, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, in anche semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHIAVARI Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar@ihero.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

- 2. una sommaria descrizione del bene;
- Ja proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
- 4. lo stato di possesso del bene, con l'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 o comunque con data certa anteriore;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi vincoli derivanti compresi da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia

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

ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti

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 pee: riccardo.pigna@geopec.it

titoli;

 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;
- 7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, dichiarazione di della l'esistenza nonché agibilità dello stesso, previa acquisizione 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, 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

Geom. Riccardo Pigna

Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. c Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar∉Ebero.it Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

e le eventuali 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;

- 8. 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 gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì 1a valutazione della sola quota indivisa."

Lo scrivente prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 13/01/2016 durante la quale veniva stabilito che il deposito della presente Relazione

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'Ufficio doveva avvenire almeno 30 gg. prima della data fissata per la successiva Udienza (23/03/2016).

an ATA an

A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.

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

di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata in Comune di Genova, Via Ratti civ. nº 4 e distinta con l'interno nº 2A.

bene pignorato risulta censito N.C.E.U. del Comune di Genova come segue:

- appartamento Via Giuseppe Ratti civ. nº interno 2A, piano secondo, distinto alla Sezione Urbana GEC, con il Foglio 14, Mappale 1354 (già 364), Sub. 28, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Vani 3,5, Rendita catastale € 298,25.

L'appartamento distinto con l'interno nº 2A confina:

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna

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 mediante muratura perimetrale con il civ. nº 2 di Via Ratti;
- ad Est con Via Ratti;

16043 - CHIAVARI

- a Sud con appartamento interno nº 2;
- ad Ovest con cortile immobili Via Alizieri civ. 1 e 3.

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

- LOTTO I -

Piena proprietà quota pari ad 1/1 appartamento in Comune di Genova, Via Giuseppe Ratti civ. nº 4, int. n° 2A, piano 2°, censito al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione Urbana GEC, con Foglio 14, Mappale 1354, Sub. 28, Zona Censuaria Categoria A/4, Classe 4, Vani 3,5, Rendita catastale € 298,25, confinante a Nord con il civ. nº 2 di Via Ratti, ad Est con Via Ratti, a Sud con appartamento interno nº 2 e ad Ovest con cortile immobili Via Alizieri civ. 1 e 3.

an ATA an

B) ACQUISIZIONE DI ULTERIORE DOCUMENTAZIONE.

Allo scopo di verificare l'effettiva consistenza, le caratteristiche urbanistiche

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHLAVARI 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'esatta localizzazione dell'immobile 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 Genova e più precisamente:

- copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato n° 1);
- copia visura Certificato catastale N.C.E.U. dell'unità immobiliare Foglio 14, Mappale 1354, Sub. 28 (vedi Allegato n° 2).

Infine il C.T.U., sempre presso l'Agenzia delle Entrate, ha ottenuto l'aggiornamento, alla data del 25/10/2016, della documentazione ipotecaria, che in atti risultava riferita solamente sino al 11/11/2015 e quindi non completa (vedi Allegato n° 3).

ΦΦΦ

C) REGOLARITA' URBANISTICA.

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

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHIAVARI Via Nino Bixio, 22/D ict. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar@ libero.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Sono state consequentemente realizzate misurazioni complete dell'unità immobiliare oggetto della presente, per poter confrontare lo stato di fatto attuale (vedi grafici Allegato nº 4) con la planimetria catastale dell'appartamento (vedi Allegato nº 1).

Il confronto è stato effettuato in tal modo in quanto agli atti del Comune di Genova non risultano pratiche edilizie inerenti l'appartamento in esame che è risultato esclusivamente far parte di più ampio caseggiato, edificato nell'anno 1892.

Da detto confronto è emerso quanto di seguito specificato.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione risulta essere lievemente difforme urbanisticamente dalla planimetria catastale dell'anno 1963.

Le difformità accertate riguardano esclusivamente opere interne di modifica delle tramezzature del vano cucina e wc che hanno consentito la realizzazione di un piccolo ripostiglio.

Per la regolarizzazione di tali difformità

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI Via Nino Sixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Iudirizzo mail: pignar⊕liberu.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

si renderà necessaria la presentazione di Comunicazione per opere interne eseguite "presumibilmente" successivamente al 17/03/1985 e prima del 01/01/2005 a sensi art. 22 comma 3, Legge Regione Liguria nº 16/2008.

I costi di detta regolarizzazione possono essere stimati in complessivi Euro 700,00 oltre accessori di Legge.

₽Φ₽

D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI.

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

- appartamento Via Giuseppe Ratti civ. n° 4, interno 2A, piano secondo, distinto alla Sezione Urbana GEC, con il Foglio 14, Mappale 1354, Sub. 28, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Vani 3,5, Rendita catastale € 298,25.

L'appartamento esaminato è risultato non correttamente rappresentato planimetricamente nella piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Allo stato attuale quindi, <u>l'immobile</u> oggetto di pignoramento risulta catastalmente non

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHIAVARI Viz Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mall: pignar@libero.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

<u>conforme</u> 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.

₽Φ₽

E) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA.

Previa comunicazione a mezzo racc. A.R., in data 09/02/2016, il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo in sito al fine di visionare l'immobile oggetto di pignoramento.

In detta occasione l'esecutato

non si presentava in sito per consentire l'accesso all'immobile e conseguentemente, in data 15/03/2016, lo scrivente formulava istanza di nomina Custode Giudiziario all'Ill.mo G. d'Es. Dott. DAVINI.

In data 30/03/2016 l'Ill.mo G. d'Es. Dott.

DAVINI provvedeva alla nomina del Custode
Giudiziario (la società SO.VE.MO. S.r.l.) ed

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHIAVARI Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignas@ibero.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

autorizzava lo scrivente ad accedere forzatamente.

Successivamente quindi, a seguito di più approfondite ricerche della SO.VE.MO. S.r.l., veniva rintracciata la Signora

che si rendeva disponibile a far accedere lo scrivente e la SO.VE.MO. S.r.l. nell'immobile pignorato.

31/05/2016, previa C.T.U. in data dalla direttamente effettuata comunicazione nuovo effettuato ha s.r.l., SO.VE.MO. visionare di fine in sito al sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento.

Alla data prefissata era presente in sito

la Signora che consentiva

l'accesso in loco (vedi Allegato nº 9).

In occasione di detto sopralluogo, il C.T.U., oltre ad aver realizzato idonea documentazione fotografica del bene in esame (vedi Allegato nº 10), ha potuto accertare quanto di seguito descritto.

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è ubicata in Comune di Genova, Via Giuseppe Ratti civ. n° 4, interno n° 2A, piano 2°;

- catastalmente l'unità immobiliare risulta

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHLAVARI Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. c Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar@libero.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

censite al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione Urbana GEC, con il Foglio 14, Mappale 1354, Sub. 28;

- l'immobile che le contiene è costruito con struttura portante in muratura in pietra e cemento, solai interpiano in laterocemento, copertura parzialmente a terrazza piana ed a tetto a falde inclinate ed è posto in zona limitrofa al porto di Genova ed alla stazione ferroviaria di Porta Principe, nel quartiere Dinegro;
- il fabbricato ha buona accessibilità carrabile e pedonale verso il centro città e verso il mare, dal quale dista indicativamente circa 500 metri;
- per il fabbricato risulta costituito regolare Condominio.

Sulla scorta di informazioni raccolte presso l'Amministratore pro-tempore dell'immobile civ. 4 di Via Giuseppe Ratti (Rag. PINCIONE Francesco di Genova) è stato possibile determinare che il bene oggetto di pignoramento possiede le seguenti quote millesimali:

- Appartamento int. 2A:

- Proprietà generale Mill. 53,94;

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

- scale (1/13)

Mill. 76,92;

- ascensore

Non collegato.

 $\Phi\Phi$

F) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Lo stato di possesso dell'immobile in esame risulta essere il seguente:

- l'appartamento in Comune di Genova, Via Giuseppe Ratti civ. nº 4, interno 2A risulta essere attualmente occupato

ΦΦΦ

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.

₽Φ₽

G.1) Vincoli a carico degli acquirenti.

STUDIO TECNICO



Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI Via Nino Bixio, 22/D im. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar⊕libero.k

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

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

m III m

G.1.1) Pignoramenti.

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

an 41∆an

G.1.1.1) Verbale di pignoramento

immobiliare

Detto pignoramento, che risulta trascritto colpisce la piena

proprietà di quota 1/1 del seguente immobile:

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 · CHIAVARI Via Nino Bixio, 22/D int. 19 · Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar@bibero.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- unità immobiliare ad uso abitativo sita in Comune di Genova, Via Ratti civ. n° 4 int. 2A, censito al N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sezione Urbana GEC, con il Foglio 14, Mappale 364 (oggi 1354), Sub. 28, Categoria A/4.

₽. 4 P

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

Dall'esame dello stato delle iscrizioni e trascrizioni "contro" nel ventennio anteriore (certificato notarile in atti) e dell'aggiornamento, eseguito dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Genova sino alla data del 25/10/2016 (vedi Allegato n° 3), a carico

relativamente all'immobile pignorato, risultano le formalità di seguito elencate.

an ata an

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 · CHIAVARI Via Nino Baxio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar@libero.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- unità immobiliare ad uso abitativo sita in Comune di Genova, Via Ratti civ. n° 4 int. 2A, censito al N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sezione Urbana GEC, con il Foglio 14, Mappale 364 (oggi 1354), Sub. 28, Categoria A/4.

₽Φ₽

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'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente a quanto sopra,

l'immobile oggetto di pignoramento risulta alla

data odierna non conforme catastalmente.

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna

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

an ata an

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 civili che riguardino il soggetto esecutato e l'immobile pignorato.

Quanto sopra alla data della verifica ovvero alla data del 25/10/2016.

I) PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'AMBITO DEL VENTENNIO ANTERIORE.

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



Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Copia dell'atto di provenienza è stato reperito dallo scrivente presso lo studio Notarile BIGLIA (vedi Allegato nº 6).

Precedentemente, alla Signora GUZZO Maria Rosa, l'immobile pignorato era pervenuto:

ΦΦΦ

L) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E PRATICHE EDILIZIE.

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

₩. 412 AP

L.1) Appartamento civ. 4 int. 2A di Via Giuseppe Ratti in Genova.

Di forma irregolare, l'appartamento civ. nº

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHIAVARI Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar#ibero it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

2 di Via Cerisola in Comune di Rapallo, si compone essenzialmente in:

- un ingresso	mq.	4,50
- un soggiorno	mq.	12,05
- una cucina	mq.	4,25
- una camera	mq.	12,90
- un disimpegno	mq.	3,20
- un bagno	mq.	3,45
2 2 2	40 25 44	aumarfi ai

per un totale pari a mq. 40,35 di superficie utile netta abitabile;

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna relativa all'abitazione è pari a circa mq. 50,50;
- posto in zona limitrofa alla stazione ferroviaria di porta Principe, risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione, con esposizione verso Est (con una finestra) e verso Ovest (con due finestre);
- l'altezza interna dei locali ad uso abitativo è pari a circa ml. 3,00; il bagno ha altezza interna pari a ml. 2,00;
- la pavimentazione interna dei locali risulta eseguita con diverse tipologie di piastrelle per ogni singolo vano (gres, graniglia

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

e cemento, ceramica, ecc.);

- le pareti della cucina sono rivestite da piastrelle in ceramica cm. 20 x 20 di colore beige con semplice decoro;
- il bagno è rivestito sino al soffitto (altezza pari a circa ml. 2,00) e pavimentato con piastrelle cm. 20 x 30 in ceramica di colore azzurro;
- le pareti interne sono intonacate al civile, tinteggiate con pittura in colori pastello e presentano evidenti segni di umidità;
- i serramenti interni sono in legno tamburato smaltato;
- i serramenti esterni sono realizzati in alluminio anodizzato verniciato con smalto di colore bianco e sono dotati di vetro camera;
- tutti le bucature esterne sono dotate di persiane in alluminio anodizzato di colore verde;
- il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno ed è privo di serrature di sicurezza;
- l'impianto elettrico è del tipo sopratraccia e, ad un primo esame, risulta eseguito a norma di Legge; non esiste

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHIAVARI Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar@ijsbero.ii

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Certificazione di Conformità dell'impianto;

- l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento;
- l'impianto di produzione acqua calda ad uso sanitario risulta del tipo autonomo, con scaldabagno a gas; 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 cattivo stato di conservazione e manutenzione anche se pare non presentare gravi vizi e/o difetti.

如如如

Sulla scorta degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Genova, il sottoscritto ha potuto infine accertare che non esistono pratiche edilizie, condoni, sanatorie, ecc., relative all'appartamento pignorato.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova ha specificato che l'immobile che contiene l'unità immobiliare in esame risulta essere stato edificato nell'anno 1892 - Prat. nº



130.

Si precisa infine che per il fabbricato non risulta essere stato rilasciato Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.

a Pa

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 nº 7).

1 4 m

M) DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

L'appartamento int. 2A di Via Giuseppe Ratti è dotato delle comuni pertinenze condominiali.

Trattasi esclusivamente di dotazioni condominiali che comprendono l'utilizzo per l'accesso al piano di scale interne comuni, oltre all'androne del portone condominiale.

如如如

N) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE.

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16643 - CHIAVARI Via Nine Bixio, 22/D int. 19 - Tel. g Fax 0185 / 32 17 59 Indirizzo mail: pignar@ fibero in

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

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

Quanto sopra premesso, dopo aver compiuto adequato 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 situati in località vicine oggetto, 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, 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, Via Giuseppe Ratti civ. n° 4, int. n° 2A, piano 2°, censito al N.C.E.U. del

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHIAVARI Via Nino Bixio, 22/D ist. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar@libero.is Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Comune di Genova, Sezione Urbana GEC, con il Foglio 14, Mappale 1354, Sub. 28, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Vani 3,5, Rendita catastale € 298,25: Euro 60.600,00 (Euro sessantamilaseicento/00) pari ad Euro 1.200,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'appartamento pari a mq. 50,50 (vedi Allegato n° 5).

4 P 4

O) DIVISIBILITA' DEL BENE.

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà esclusiva dell'esecutato (coniugato in regime di separazione dei beni).

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

oto OTO oto

P) UNITA' CONDOMINIALI.

Essendo il bene oggetto di pignoramento unità condominiale, lo scrivente ha potuto accertare, dall'attuale Amministratore pro-tempore Rag. PINCIONE Francesco di Genova, che relativamente all'appartamento int. 2A risultano a tutt'oggi debiti a favore del Condominio di Via

STUDIO TECNICO Geom. Riccardo Pigna 16043 - CHIAVARI Via Nino Bissio, 222D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar@libero.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Giuseppe Ratti civ. nº 4, che corrispondono ad una somma pari ad Euro 4.951,34.

西西西西

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

Si restituiscono altresì tutti i documenti a suo tempo prelevati al fine dell'espletamento dell'incarico peritale.

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

Chiavari, li 26/10/2016.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Riccardo

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato nº 1: Planimetria catastale unità

immobiliare oggetto di

pignoramento;

- Allegato n° 2: Visura Certificato

catastale unità immobiliare

STUDIO TECNICO



Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHLAVARI Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fux 0183 / 32.17.59 Indirizzo mail: pignar@libero.it

Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

	oggetto di pignoramento;
- Allegato nº 3:	Aggiornamento
	documentazione ipotecaria;
- Allegato n° 4:	Planimetria stato attuale e
	schemi calcolo superfici
	bene pignorato;
- Allegato n° 5:	Scheda tecnica criteri di
	valutazione del bene
	pignorato;
- Allegato n° 6:	Copia atto di provenienza
	studio Notarile Piero
	BIGLIA;
- Allegato n° 7:	Certificazione energetica
	appartamento oggetto di
	pignoramento;
- Allegato n° 8:	Notifiche inizio operazioni
	e trasmissione perizia;
- Allegato nº 9:	Verbale di sopralluogo
	SO.VE.MO. S.r.l.;
- Allegato nº 10:	Documentazione fotografica.
	⊕