



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 dell'Esecuzione**

**Dott. ROBERTO BONINO**



**R.Es. n° 814/2014, promosso da:**

**SPC S.r.l.**

**(creditore procedente)**

**c o n t r o**

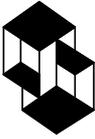
**(debitori eseguiti)**



**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 Consulente



STUDIO TECNICO

*Geom. Riccardo Pigna*

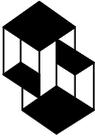
16043 - CHIAVARI  
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59  
Indirizzo mail: pignar@libero.it  
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

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;*

*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 dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e*



STUDIO TECNICO

*Geom. Riccardo Pigna*

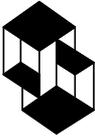
16043 - CHIAVARI  
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59  
Indirizzo mail: pignar@libero.it  
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

*gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso 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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*

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

*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, i 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 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

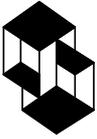
**decadenza**

*2. una sommaria descrizione del bene;*

*3. la 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;*

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



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

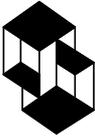
*al bene pignorato.*

*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 verificati 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 titoli;*

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

*Dovranno essere indicati:*



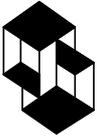
STUDIO TECNICO

*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

- *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, 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 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*



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

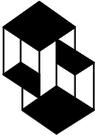
*sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*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 la valutazione della sola quota indivisa."*

Lo scrivente prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 26/05/2016 durante la quale veniva stabilito che il deposito della presente Relazione d'Ufficio doveva avvenire almeno 30 gg. prima della data fissata per la successiva Udienza (20/09/2016).

Successivamente, causa difficoltà incontrate nel reperimento della documentazione urbanistica dell'immobile pignorato, veniva concessa proroga 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

gg. 90.



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

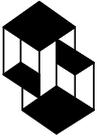
Verificata innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., si specifica che il pignoramento in atti colpisce la piena proprietà, in capo per quota 1/1 alla , nata a Chiavari (GE) il codice fiscale , di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Via Statale (oggi Località Temossi - Bertigaro) civ. n° 33A.

Il bene pignorato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca come segue:

- appartamento Località Temossi - Bertigaro civ. n° 33A, piano T-1-2, al Foglio 21, Mappale 579, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5,5, Rendita catastale € 221,56.

L'appartamento distinto con il civ n° 33A confina:

- a Nord con i Mappali N.C.T. 679 e 680;  
- ad Est con le unità immobiliari distinte dai Subalterni 4 e 5;



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 Sud con la strada comunale;
- ad Ovest con il Mappale N.C.T. 170.

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

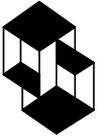
**- LOTTO I -**

Piena proprietà quota pari ad 1/1 appartamento in Comune di Borzonasca, Località Temossi - Bertigaro civ. n° 33A, piano T-1-2, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca, al Foglio 21, Mappale 579, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5,5, Rendita catastale € 221,56, confinante a Nord con i Mappali N.C.T. 679 e 680, ad Est con le unità immobiliari distinte dai Subalterni 4 e 5, a Sud con la strada comunale e ad Ovest con il Mappale N.C.T. 170.



**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, informazioni e/o dati, presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Borzonasca e più



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

precisamente:

- estratto mappa catastale della zona di interesse (vedi Allegato n° 1);

- copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato n° 2);

- copia visura Certificato catastale N.C.E.U. dell'unità immobiliare Foglio 21, Mappale 579, Sub. 6 (vedi Allegato n° 3);

- copia documentazione urbanistica inerente l'immobile pignorato, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borzonasca (vedi Allegato n° 4).

Infine il C.T.U. ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento, alla data del 13/02/2017, della documentazione ipotecaria, che in atti risultava riferita solamente sino al 13/05/2015 e quindi non completa (vedi Allegato n° 5).



#### **C) REGOLARITA' URBANISTICA.**

Lo scrivente, ha provveduto ad effettuare controlli in sito sulla base della documentazione



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

reperita presso i competenti uffici.

Sono state conseguentemente realizzate misurazioni complete dell'unità immobiliare oggetto della presente, per poter confrontare lo stato di fatto attuale (vedi grafici Allegato n° 6) con i grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 135 del 29/11/1988, rilasciata dal Comune di Borzonasca ed inerente l'immobile in questione (vedi Allegato n° 5).

Da detto confronto è emerso quanto di seguito specificato.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione risulta essere lievemente difforme urbanisticamente dagli elaborati sopra citati.

Le difformità accertate riguardano piccole opere interne di modifica delle tramezzature, difformità dimensionali delle bucatore esterne (finestre), realizzazione di scala in legno di collegamento tra il vano cucina e la sottostante cantina oltre a variazione (in riduzione) della superficie del terrazzo.

Per la regolarizzazione di tali difformità si renderà necessaria la presentazione di istanza di Accertamento di Conformità a sensi art. 49 Legge



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

Regione Liguria n° 16/2008 per l'ottenimento di  
Permesso di Costruire in Sanatoria.

I costi di detta regolarizzazione possono  
essere stimati in complessivi Euro 2.500,00 oltre  
IVA e Cassa di Previdenza come per Legge per costi  
professionali oltre Euro 1.033,00 per Sanzione  
amministrativa.



**D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI.**

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

- appartamento Località Temossi - Bertigaro  
civ. n° 33A, piano T-1-2, al Foglio 21, Mappale 579,  
Sub. 6, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5,5, Rendita  
catastale € 221,56.

L'appartamento esaminato è risultato non  
correttamente rappresentato planimetricamente nella  
piantina catastale 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



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 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.



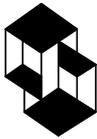
**E) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA.**

Previa comunicazione a mezzo racc. A.R., in data 24/11/2016, il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo in sito al fine di visionare l'immobile oggetto di pignoramento.

In detta occasione l'esecutata si presentavano in sito per consentire l'accesso all'immobile e conseguentemente, in data 12/12/2016, lo scrivente formulava istanza di nomina Custode Giudiziario all'Ill.mo G. d'Es. Dott. BONINO.

In data 13/12/2016 l'Ill.mo G. d'Es. Dott. BONINO provvedeva alla nomina del Custode Giudiziario (la società SO.VE.MO. S.r.l.) ed autorizzava lo scrivente ad accedere forzatamente.

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



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

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

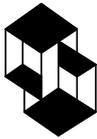
Il C.T.U. in data 10/01/2017, previa  
comunicazione direttamente effettuata dalla  
SO.VE.MO. S.r.l., ha effettuato un nuovo sopralluogo  
in sito al fine di visionare l'immobile oggetto di  
pignoramento.

Alla data prefissata era presente in sito il  
Signor che consentiva l'accesso in loco (vedi  
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 Borzonasca,  
Località Temossi - Bertigaro civ. n° 33A, , piano  
T-1-2;

- catastalmente l'unità immobiliare risulta  
censita al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca, al  
Foglio 21, Mappale 579, Sub. 6, Categoria A/3,  
Classe 2;



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'immobile che la 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, entro la piccola Frazione di Bertigaro, in zona limitrofa alla strada che conduce verso la Val d'Aveto;

- il fabbricato ha conseguentemente buona accessibilità carrabile e dista indicativamente circa 10 chilometri dal centro abitato del Comune di Borzonasca;

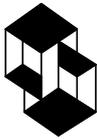
- per il fabbricato non risulta costituito regolare Condominio.



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

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

- l'appartamento in Comune di Borzonasca, Località Temossi - Bertigaro civ. n° 33A risulta essere attualmente occupato dalla Signora \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in forza di Contratto di Comodato d'Uso Gratuito del 07/01/2015, Registrato a presso l'Agenzia delle Entrate di Genova il 07/01/2015 al n° \_\_\_\_\_;



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 Comodato d'Uso ha durata dichiarata dal  
01/01/2015 al 31/12/2020.

La Signora \_\_\_\_\_, che ha dichiarato di  
avere residenza nell'immobile pignorato, ha fornito  
copia del predetto Contratto (vedi Allegato n° 7).

Lo scrivente ha ulteriormente potuto  
accertare tale circostanza a seguito del reperimento  
di Certificato di Residenza della Signora MARCHI  
Laura presso il Comune di Borzonasca (vedi Allegato  
n° 8).



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

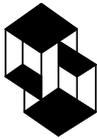
L'esame della documentazione in atti e le  
ricerche eseguite dallo scrivente hanno permesso di  
evidenziare quali siano i vincoli gravanti sul bene  
oggetto di pignoramento.

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



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 ad eccezione dei seguenti che verranno cancellati.



**G.1.1) Pignoramenti.**

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



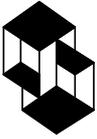
**G.1.1.1) Verbale di pignoramento immobiliare**

del 02/10/2012 Rep. n° 1027, emesso dal Tribunale di Genova a favore della **BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Verona (VR) codice fiscale 03700430238 e contro la Signora:

- **NICORA Daniela**, nata a Chiavari (GE) il 24/03/1970, codice fiscale NCR DNL 70C64 C621 Q, proprietaria per quota 1/1, in regime di separazione dei beni;

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 26/02/2015 - n° Reg. Gen. 1469 - n° Reg. Part. 1241.

Detto pignoramento, che risulta trascritto per l'importo di Euro 106.625,70 oltre interessi e spese successive, 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@libero.it  
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- unità immobiliare ad uso abitativo in Comune di Borzonasca, Via Statale (oggi Località Temossi - Bertigaro) civ. n° 33A, piano T-1-2, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca, al Foglio 21, Mappale 579, Sub. 6, Categoria A/3, Vani 5,5.

In calce al pignoramento viene inoltre specificato che la parte mutuataria è il Signor nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

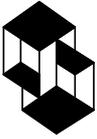


**G.1.2) Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni nell'ambito del ventennio anteriore.**

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 Chiavari sino alla data del 13/02/2017 (vedi Allegato n° 5), a carico della Signora \_\_\_\_\_ e del Signor \_\_\_\_\_, relativamente all'immobile pignorato, 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**

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

mutuo fondiario nascente da atto pubblico Notaio Maria Paola COLA di Genova del 21/12/2006, Rep. n° 11450/8393, a favore della BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Lodi, c.f. 00691360150, e contro la Signora nata a (GE) il proprietaria per quota 1/1, per un capitale pari ad Euro 100.000,00, spese pari ad Euro 100.000,00, totale pari ad Euro 200.000,00, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 02/01/2007 - n° Reg. Gen. 28 - n° Reg. Part. 5.

Debitore non datore di ipoteca risulta essere il Signor , nato a il , c.f. .

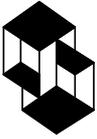
La citata Iscrizione di ipoteca colpisce il seguente immobile:

- unità immobiliare ad uso abitativo in Comune di Borzonasca, Via Statale (oggi Località Temossi - Bertigaro) civ. n° 33A, piano T-1-2, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca, al Foglio 21, Mappale 579, Sub. 6, Categoria A/3 (erroneamente indicato A/4), Vani 5,5.



### G.1.3) Difformità catastali.

Come rilevato in fase di sopralluogo,



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

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.



**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 i soggetti esecutati e l'immobile pignorato.

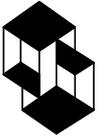
Quanto sopra alla data della verifica ovvero alla data del 09/02/2017.



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

La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta in capo alla Signora:

, nata a il , codice fiscale , proprietaria per quota 1/1, coniugata in regime di separazione dei beni;



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

in forza di Nota di trascrizione del 02/01/2007  
effettuata presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Chiavari - n° Reg. Generale 27 - n°  
Reg. Particolare 23, relativa ad atto di  
compravendita del 21/12/2006 del Notaio Maria Paola  
COLA di Genova/Chiavari, Rep. n° 11449, Racc. n°  
8392, trascritto contro i Signori:

, nato a , codice fiscale RSS SVT 49D23 I548  
H, coniugato in regime di comunione legale dei beni;  
, nata a( ) il codice fiscale ,  
coniugata in regime di comunione legale dei beni.

Copia dell'atto di provenienza è stato  
reperito dallo scrivente presso lo studio Notarile  
COLA (vedi Allegato n° 10).

Precedentemente, ai Signori e ,  
l'immobile pignorato era pervenuto:  
in forza di atto autentificato dal Notaio Santo  
GALVAGNA di Chiavari in data 09/01/1984 (Autentica  
N. 306086 di Repertorio), registrato a Chiavari il  
30/01/1984 al N. 585 Serie II, trascritto a Chiavari  
il 03/02/1984 al N. 937 del Reg. Part., in base al  
quale l'acquisto effettuato dal Signor si  
estendeva al coniuge Signora , in virtù del  
regime di comunione legale dei beni in atto tra



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

coniugi.



**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.



**L.1) Appartamento civ. 33A della Località**

**Temossi - Bertigaro in Comune di Borzonasca.**

Di forma irregolare, l'appartamento civ. n° 33A Località Temossi - Bertigaro, in Comune di Borzonasca, si compone essenzialmente in:

**Piano terreno:**

- una cantina mq. 10,75

**Piano primo:**

- un soggiorno mq. 13,75

- una cucina mq. 9,75

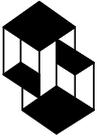
- una scala accesso cantina mq. 1,45

- un disimpegno mq. 2,70

- un bagno mq. 4,30

- una scala accesso principale mq. 4,90

**Piano secondo:**



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

- un disimpegno	mq.	8,30
- un camera	mq.	11,90
- un bagno	mq.	4,55
- un locale di sgombero	mq.	12,45
- un terrazzo	mq.	24,30

per un totale pari a mq. 109,15 di superficie utile netta;

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna relativa all'abitazione è pari a circa mq. 100,65;

- la superficie lorda della cantina è pari a circa mq. 17,15;

- la superficie lorda del terrazzo e della scala di accesso (con pianerottolo annesso) è pari a circa mq. 29,20;

- posto entro piccola frazione del Comune di Borzonasca denominata Località Bertigaro, lungo la strada che conduce in Val d'Aveto, risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con esposizione verso Sud e verso Ovest;

- l'altezza interna dei locali, variabile da vano a vano, viene meglio descritta nei grafici esplicativi redatti dal C.T.U. (vedi Allegato n° 6);

- la pavimentazione interna dei locali



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 eseguita con diverse tipologie di piastrelle per ogni singolo vano (gres, graniglia e cemento, ceramica, ecc.);

- una piccola porzione di una parete della cucina risulta rivestite da piastrelle in ceramica cm. 20 x 20 di colore beige;

- i bagni sono rivestiti sino al soffitto (altezza pari a circa ml. 1,40) e pavimentati con piastrelle cm. 20 x 20 in ceramica di colore bianco;

- le pareti interne sono intonacate al civile, tinteggiate con pittura in colori bianco e presentano evidenti segni di umidità, degrado, ecc.;

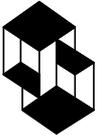
- i serramenti interni sono in legno tamburato verniciato in trasparente;

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

- tutti le bucatore esterne sono dotate di persiane in alluminio anodizzato di colore marrone;

- il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno ed è privo di serrature di sicurezza;

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e, ad un primo esame, no risulterebbe eseguito a norma di Legge; non esiste Certificazione



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

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 elettrico; non esiste Certificazione di Conformità dell'impianto;

- risulta infine presente impianto antenna TV.

Nel complesso l'appartamento esaminato si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione anche se pare non presentare gravi vizi e/o difetti.



### **L.2) Elenco pratiche edilizie.**

Sulla scorta degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Borzonasca, il sottoscritto ha potuto accertare che per l'immobile che contiene l'appartamento in questione (assieme ad altra unità estranea al procedimento) esiste una pratica edilizia in Variante assentita con Concessione Edilizia n° 135 del 29/11/1988, inerente originario progetto di Manutenzione Straordinaria ed adeguamento igienico



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

sanitario assentito con Concessione Edilizia n° 16 del 27/04/1985.

Si precisa infine che per il fabbricato risulta essere stato acquisito (per decorrenza di silenzio assenso) Attestazione di Abitabilità controfirmata dal Responsabile Area Tecnica del Comune di Borzonasca.



### **L.3) 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° 11).



### **M) DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.**

L'appartamento oggetto di pignoramento, pur facendo parte di immobile che contiene un'altra unità immobiliare ad uso abitativo, risulta completamente autonomo ed esclusivamente dotato di piccole aree di pertinenza esterne (camminamento comune) e non fa parte di fabbricato per il quale



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

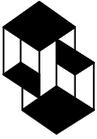
risulta costituito Condominio.



**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 quello in oggetto, situati in località vicine e dei corrispondenti dati tecnico economici accessibili al perito, con conseguenti prezzi di mercato che sono noti, facendo riferimento alle proprie personali esperienze in merito alla stima di valore di mercato di altri immobili similari e tenuto conto di una riduzione del prezzo unitario (pari a circa il 5% del prezzo OMI) praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente, ritiene di poter assegnare agli immobili in



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

questione, quale valore più probabile, quello corrispondente alla cifra di:

**- LOTTO I -**

Piena proprietà quota pari ad 1/1 appartamento in Comune di Borzonasca, Località Temossi - Bertigaro civ. n° 33A, piano T-1-2, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca, al Foglio 21, Mappale 579, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5,5, Rendita catastale € 221,56: Euro 47.200,00 (Euro quarantasettemiladuecento/00) pari ad Euro 460,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'appartamento pari a mq. 102,60 (vedi Allegato n° 9).



**O) DIVISIBILITA' DEL BENE.**

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

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



**P) UNITA' CONDOMINIALI.**



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 bene oggetto di pignoramento non costituisce unità condominiale e pertanto non esistono debiti condominiali.



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.

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

Chiavari, li 13/02/2017.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Riccardo PIGNA

**ELENCO ALLEGATI :**

- Allegato n° 1:** Estratto mappa catastale della zona di interesse;
- Allegato n° 2:** Planimetria catastale unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- Allegato n° 3:** Visura Certificato catastale unità immobiliare

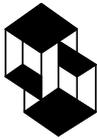


STUDIO TECNICO

*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

- oggetto di pignoramento;
- Allegato n° 4: Copia documentazione urbanistica inerente l'immobile pignorato.
- Allegato n° 5: Aggiornamento documentazione ipotecaria;
- Allegato n° 6: Planimetria stato attuale e schemi calcolo superfici bene pignorato;
- Allegato n° 7: Copia Contratto di Comodato d'Uso Gratuito;
- Allegato n° 8: Certificato di Residenza Signora ;
- Allegato n° 9: Scheda tecnica criteri di valutazione del bene pignorato;
- Allegato n° 10: Copia atto di provenienza studio Notarile Maria Paola COLA;
- Allegato n° 11: Certificazione energetica appartamento oggetto di pignoramento;
- Allegato n° 12: Notifiche inizio operazioni e trasmissione perizia;



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

- Allegato n° 13: Verbale di sopralluogo  
SO.VE.MO. S.r.l.;
- Allegato n° 14: Documentazione fotografica.

