



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° 399/2017, promosso da:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP. PER AZIONI

(creditore procedente)

c o n t r o

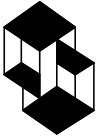
(debitore esecutato)



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 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 precedente 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

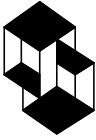
al bene pignorato.

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 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 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, verificati 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 13/07/2017 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 (07/11/2017).



A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.



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

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



una unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata in Comune di Chiavari (GE), Corso Cristoforo Colombo civ. n° 91, int. 27, piano 6.

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

- appartamento Corso Cristoforo Colombo civ. n° 91, int. 27, piano 6, al Foglio 13, Mappale 654, Sub. 44, Categoria A/3, Classe 6, Vani 4, Rendita catastale € 826,33.

L'appartamento distinto con il civ. n° 91, int. 27, confina:

- a Nord con l'appartamento int. 26;
- ad Est con l'appartamento int. 28;
- a Sud con distacco condominiale verso il Mappale N.C.T. 1295;
- ad Ovest con distacco condominiale verso i Mappali N.C.T. 305 e 1269.

Conseguentemente a quanto sopra indicato, il



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

lotto per la successiva vendita sarà così
identificato:

- LOTTO I -

**Piena proprietà quota pari ad 1/1 appartamento in
Comune di Chiavari (GE), Corso Cristoforo Colombo
civ. n° 91, int. 27, piano 6, censito al N.C.E.U.
del Comune di Chiavari (GE), al Foglio 13, Mappale
654, Sub. 44, Categoria A/3, Classe 6, Vani 4,
Rendita catastale € 826,33, confinante a Nord con
l'appartamento int. 26, ad Est con l'appartamento
int. 28, a Sud con distacco condominiale verso il
Mappale N.C.T. 1295 e ad Ovest con distacco
condominiale verso i Mappali N.C.T. 305 e 1269.**



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 Chiavari e più
precisamente:

- estratto mappa catastale della zona 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

interesse rilasciata dall'Agenzia delle Entrate
(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 13, Mappale 654, Sub.
44 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (vedi
Allegato n° 3);

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

Infine il C.T.U. ha acquisito presso
l'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento, alla data
del 28/09/2017, della documentazione ipotecaria, che
in atti risultava riferita solamente sino al
07/06/2017 e quindi non completa (vedi Allegato n°
5).



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 int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

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 Autorizzazione in Sanatoria per Varianti apportate al fabbricato del 11/08/1971, Prot. 1971/14790, Pratica Edilizia n° 1963/47/0671, rilasciata dal Comune di Chiavari (GE) ed inerente l'immobile in questione (vedi Allegato n° 4).

Da detto confronto è emerso quanto di seguito specificato.

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

Le difformità accertate riguardano la realizzazione di opere interne di modifica delle tramezzature che ha variato sostanzialmente la conformazione generale dell'appartamento, senza per altro modificarne la conformazione perimetrale e la consistenza generale.

La realizzazione di tali opere, come riferito dalla coniuge dell'esecutato, risalirebbe presumibilmente all'anno 2004.

Per la regolarizzazione di tali difformità si



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

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 n° 16/2008.

I costi di detta regolarizzazione possono essere stimati in complessivi Euro 1,500,00 oltre accessori di Legge.



D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI.

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

- appartamento Corso Cristoforo Colombo civ. n° 91, int. 27, piano 6, al Foglio 13, Mappale 654, Sub. 44, Categoria A/3, Classe 6, Vani 4, Rendita catastale € 826,33.

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 essere catastalmente non conforme e necessita, prima di una eventuale



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

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 accessori di Legge.



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

Previa comunicazione a mezzo Racc. A.R., in data 27/09/2017 (data anticipata rispetto a quella prefissata del 04/09/2017 a seguito di richiesta pervenuta telefonicamente dalla moglie dell'esecutato) il sottoscritto, ha effettuato un sopralluogo in sito al fine di visionare l'immobile oggetto di pignoramento.

In detta occasione, assente l'esecutato

[REDACTED]

consegnava a mani dello scrivente copia della
Certificazione Energetica dell'appartamento (vedi



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° 9) e riferiva che l'unità immobiliare risultava libera ed era stata oggetto di lavori inerenti modifiche interne nell'anno 2004.

In corso di sopralluogo, il C.T.U., oltre ad aver realizzato i più opportuni rilievi ed idonea documentazione fotografica del bene in esame (vedi Allegato n° 6 e 11), ha potuto accertare quanto di seguito descritto.

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è ubicata in Comune di Chiavari (GE), Corso Cristoforo Colombo civ. n° 91, int. 27, piano 6;

- catastalmente l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Chiavari (GE) al Foglio 13, Mappale 654, Sub. 44, Categoria A/3, Classe 6;

- l'immobile che la contiene, dotato di impianto ascensore, è costruito con struttura portante in cemento armato, solai interpiano in laterocemento, copertura parzialmente a terrazza piana ed a tetto a falde inclinate ed è posto, in zona levante, nelle immediate vicinanze della passeggiata a mare del Comune di Chiavari;

- il fabbricato ha conseguentemente buona



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

accessibilità carrabile e pedonale e dista
indicativamente circa 750 metri dal centro
cittadino;

- per il fabbricato risulta costituito
regolare Condominio.

Sulla scorta di informazioni raccolte presso
l'Amministratore pro-tempore dell'immobile civ. 91
di Corso Colombo (Ragioniere Luigi NAPOLITANO di
Cogorno) è stato possibile determinare che il bene
oggetto di pignoramento possiede le seguenti quote
millesimali:

- Proprietà generale	Mill.	20,60;
- Scale	Mill.	21,80;
- Ascensore	Mill.	27,50;
- Riscaldamento	Mill.	20,51.

L'Amministratore pro-tempore ha dichiarato
altresì allo scrivente che per l'immobile in
questione, allo stato attuale risultano insolute le
seguenti somme:

a) Spese Ordinarie:

- Consuntivo 2015/2016	Euro	1.171,52
- Consuntivo 2016/2017	Euro	1.178,97
- Preventivo 2017/2018	Euro	1.100,00

b) Spese Straordinarie:



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


- Manutenzione stabile come da
Delibere Assemblea 04/08/2013,
19/07/2014 e 26/07/2015: Euro 573,97

- Lavori per adeguamento
impianto riscaldamento
centralizzato come da Delibera
Assemblea 09/07/2016: Euro 662,29



F) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

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

- l'appartamento in Comune di Chiavari, Corso
Colombo civ. n° 91 int. 27, risulta essere
attualmente libero così come dichiarato dalla

occasione dell'accesso in sito.



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



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

quanto accertato.



G.1) Vincoli a carico degli acquirenti.

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



G.1.1) Pignoramenti.

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



G.1.1.1) Verbale di pignoramento immobiliare

del 09/05/2017 Rep. n° 20854, emesso dal Tribunale di Milano (MI) a favore della **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI**, con sede in Sondrio (SO) codice fiscale 00053810149 e contro il Signor:



trascritto presso il Servizio di Pubblicità



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 di Chiavari in data 25/05/2017 - n° Reg. Gen. 4714 - n° Reg. Part. 3651.

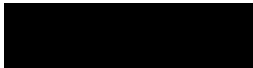
Detto pignoramento, che risulta notificato e trascritto per il credito di Euro 455.777,34 oltre interessi dal 28/10/2016 al saldo, colpisce la piena proprietà di quota 1/1 del seguente immobile:

- unità immobiliare ad uso abitativo in Comune di Chiavari (GE), Corso Cristoforo Colombo civ. n° 91, int. 27, piano 6, censito al N.C.E.U. del Comune di Chiavari (GE), al Foglio 13, Mappale 654, Sub. 44, Categoria A/3, Vani 4.



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 il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari sino alla data del 28/09/2017 (vedi Allegato n° 5), a carico del

 pignorato, risultano le formalità di seguito elencate.





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 essere alla data odierna non conforme catastalmente.



H) CAUSE IN CORSO.

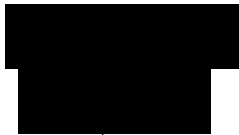
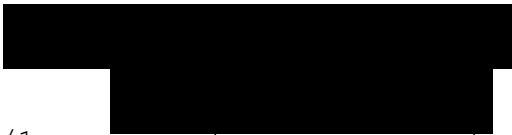
Lo scrivente, recatosi presso il Ruolo Generale del Tribunale di Genova ha potuto appurare che non risultano iscritte a Ruolo Cause civili che riguardino il soggetto esecutato e l'immobile pignorato.

Quanto sopra alla data della verifica ovvero alla data del 03/10/2017.



I) PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'AMBITO DEL VENTENNIO ANTERIORE.

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

 
proprietario per quota 1/1, coniugato in regime 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

separazione dei beni;

in forza di Nota di trascrizione del 12/10/1999
effettuata presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Chiavari ai n.ri 7674/5585, relativa
ad atto di compravendita del 29/09/1999 del Notaio
Alberto PIAGGIO di Chiavari, Rep. n° 19553, Racc.

[REDACTED]

Copia dell'atto di provenienza è stato
reperito dallo scrivente presso l'Archivio Notarile
di Genova in quanto il Notaio Alberto PIAGGIO non
risulta più in attività (vedi Allegato n° 8).

[REDACTED]

l'immobile pignorato era pervenuto in proprietà:
in forza di atto compravendita autenticato dal
Notaio Santo GALVAGNA di Chiavari in data 08/05/1972
(Autentica N. 204410 di Repertorio), trascritto a
Chiavari il 09/08/1972 ai n.ri 6081/5116, avvenuto



L) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E PRATICHE

EDILIZIE.



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

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



L.1) Appartamento civ. 91 di Corso Cristoforo Colombo in Comune di Chiavari (GE).

Di forma irregolare, l'appartamento civ. n° 91 di Corso Colombo, in Comune di Chiavari, si compone essenzialmente in:

- un ingresso	mq.	3,95
- una soggiorno/cottura	mq.	21,25
- un disimpegno	mq.	2,25
- un bagno	mq.	4,60
- due camere	mq.	26,40
- un poggiolo	mq.	5,30
- un terrazzo	mq.	3,70

per un totale pari a mq. 67,45 di superficie utile netta;

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna relativa all'abitazione è pari a circa mq. 69,00;

- la superficie lorda del terrazzo e del poggiolo è pari a circa mq. 9,00;

- posto in area interposta tra la passeggiata



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 mare di Chiavari e la retrostante linea ferroviaria, risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con esposizione principale verso Sud/Ovest;

- l'altezza interna dei locali è pari a circa ml. 3,00, ad eccezione del locale disimpegno ove risulta pari a ml. 2,40;

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

- una piccola porzione della parete che delimita la zona cottura risulta rivestita da piastrelle in ceramica di colore beige e marrone;

- il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di colore azzurro e blu (altezza pari a circa ml. 1,60) e pavimentato con piastrelle in ceramica di colore blu;

- le pareti interne sono intonacate al civile, tinteggiate con pittura in colore beige e si presentano in buone condizioni;

- i serramenti interni sono in legno tamburato verniciato in colore bianco;

- i serramenti esterni sono realizzati in legno massello verniciato con smalto di colore



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

bianco e sono privi di vetro camera;

- tutti le bucatore esterne sono dotate di tapparelle avvolgibili in plastica di colore marrone;

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

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

- l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda ad uso sanitario del tipo condominiale;

- l'impianto per il gas da cucina risulta del tipo autonomo, con bombola posizionata entro nicchia ubicata sul terrazzo;

- risulta infine presente impianto antenna satellitare TV ed impianto citofonico.

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



L.2) Elenco pratiche edilizie.



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

Sulla scorta degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Chiavari (GE), il sottoscritto ha potuto accertare che per l'immobile che contiene l'appartamento in questione sono state a suo tempo rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione per la costruzione di fabbricato ad uso abitativo del 11/08/1964, Prot. 1964/06614, Pratica Edilizia n° 1963/47/0364, rilasciata dal Comune di Chiavari (GE);

- Autorizzazione per la costruzione di fabbricato ad uso abitativo del 15/02/1965, Prot. 1965/00353, Pratica Edilizia n° 1963/47/0465, rilasciata dal Comune di Chiavari (GE);

- Autorizzazione per Varianti da apportare al fabbricato del 18/06/1965, Prot. 1965/10893, Pratica Edilizia n° 1963/47/0565, rilasciata dal Comune di Chiavari (GE);

- Autorizzazione in Sanatoria per Varianti apportate al fabbricato del 11/08/1971, Prot. 1971/14790, Pratica Edilizia n° 1963/47/0671, rilasciata dal Comune di Chiavari (GE).

Il tutto così come da documentazione di cui in allegato alla presente (vedi Allegato n° 4).



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

Oltre quanto sopra elencato non risultano altre pratiche edilizie agli atti (Sanatorie, Condoni Edilizia, ecc.).

Si precisa infine che per il fabbricato risulta essere stato rilasciato Certificato di Abitabilità in data 23/12/1972 (vedi sempre Allegato n° 4).



L.3) Certificazione Energetica.

Come da copia fornita allo scrivente dalla coniuge dell'esecutato in sede di accesso ai luoghi, l'appartamento oggetto di pignoramento risulta dotato di Certificazione Energetica (vedi Allegato n° 9).



M) DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

L'appartamento int. 27 di Corso Colombo civ. n° 91 è dotato delle comuni pertinenze condominiali.

Trattasi esclusivamente di dotazioni comuni che comprendono l'utilizzo del vano scale, del relativo impianto ascensore, dei camminamenti interni al vano scale e dei camminamenti ed accessi pedonali esterni.



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



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 unitario stabilito, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente, ritiene di poter assegnare agli immobili in questione, quale valore più probabile,



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

quello corrispondente alla cifra di:

- LOTTO I -

Piena proprietà quota pari ad 1/1 appartamento in Comune di Chiavari (GE), Corso Cristoforo Colombo civ. n° 91, int. 27, piano 6, censito al N.C.E.U. del Comune di Chiavari (GE), al Foglio 13, Mappale 654, Sub. 44, Categoria A/3, Classe 6, Vani 4, Rendita catastale € 826,33: Euro 213.750,00 (Euro duecentotredicimilasettecentocinquanta/00) pari ad Euro 3.000,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'appartamento pari a mq. 71,25 (vedi Allegato n° 7).



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.



P) UNITA' CONDOMINIALI.

Essendo il bene oggetto di pignoramento unità



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

condominiale, lo scrivente ha potuto accertare, direttamente dall'attuale Amministratore pro-tempore dell'immobile civ. 91 di Corso Colombo (Ragioniere Luigi NAPOLITANO di Cogorno) che relativamente all'immobile pignorato risultano a tutt'oggi debiti a favore del Condominio, che allo stato attuale ammontano alle seguenti somme:

a) Spese Ordinarie:

- Consuntivo 2015/2016	Euro	1.171,52
- Consuntivo 2016/2017	Euro	1.178,97
- Preventivo 2017/2018	Euro	1.100,00

b) Spese Straordinarie:

- Manutenzione stabile:	Euro	573,97
- Lavori per adeguamento impianto riscaldamento centralizzato:	Euro	662,29



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



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

eventuale chiarimento.

Chiavari, li 03/10/2017.

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 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:** Scheda tecnica criteri di valutazione del 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° 8:** Copia atto di provenienza studio Notarile Alberto PIAGGIO;
- Allegato n° 9:** Certificazione energetica appartamento oggetto di pignoramento;
- Allegato n° 10:** Notifiche inizio operazioni e trasmissione perizia;
- Allegato n° 11:** Documentazione fotografica.

