



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile - Ufficio Esecuzioni

Immobiliari



ASTE
GIUDIZIARIE.it

All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione

Dott. Roberto BRACCIALINI



R.Es. n° 530/2021, promosso da:

[REDACTED]
(creditore procedente)

c o n t r o

[REDACTED]
(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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

professionale in Comune di Chiavari, Via Nino Bixio
civ. 22/D int. 12, veniva nominato Consulente
Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con
l'incarico di rispondere al seguente quesito:

"IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:

- provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei; si specifica, al proposito, che l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore, ma deve verificare autonomamente la corretta produzione della documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c. e accertare la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile (come ad esempio, la verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;

- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione mortis causa ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;

- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.

Tanto stabilito:

1 - PROVVEDA lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

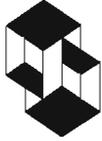
competenti uffici pubblici, tutte le informazioni necessarie:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

c) alla segnalazione delle pratiche che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi: 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;

d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del g.e. ad



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare: 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in altro caso che il perito avrà segnalato;

e) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

f) alla formazione, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale;

2 - REDIGA quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile,



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

- una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi,



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico) precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa si valuti l'incidenza sul valore complessivo del bene;

• lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verifichi, con accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale, disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'occupante alla procedura e quindi all'aggiudicatario;

• i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso

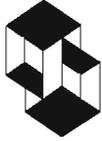
pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. regime patrimoniale dei coniugi (comunione o separazione) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

5. iscrizioni;
6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
7. difformità urbanistico/edilizie;
8. difformità catastali;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);
- la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima con particolare riguardo ai prezzi di effettivo realizzo e/o ai prezzi proposti di vendita, al netto dei ribassi d'asta, in procedure esecutive e/o concorsuali per immobili di caratteristiche analoghe (utilizzando in particolare, se disponibile, le risultanze del Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Astegiudiziarie.it ove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova), indicando in caso di



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

scostamento da tali valori le specifiche ragioni che giustificano la diversa valutazione: Applichi comunque la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Nel caso si tratti di pignoramento di una quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastrale e i costi di tale operazione.

3 - REDIGA l'Attestazione di prestazione Energetica;

4 - ALLEGHI a ciascuna relazione di stima almeno 8 fotografie esterne del bene e almeno 20 interne, nonché la restante documentazione necessaria (come appresso indicato).

L'esperto deve fornire alla luce delle indagini



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

svolte compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema previsto dalla piattaforma web Procedure.it, attività necessaria alla standardizzazione delle perizie e mezzo utile per il deposito telematico dell'elaborato stesso.

Nella redazione della perizia l'esperto avrà cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" rinvenibili sulla piattaforma web ed anche in cancelleria. A tal fine, la c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, sarà costituita come atto principale dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati da quelli di seguito identificati:

- copia atto provenienza
- una copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy
- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet). Le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy;
- planimetrie catastali;
- visure catastali per attualità;



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- attestazione prestazione energetica (c.d. A.P.E.);
- copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il deposito della perizia nel fascicolo telematico tiene luogo della comunicazione della stessa a tutte le parti costituite o non costituite. Il perito provvederà a depositare nella cancelleria del Giudice una sola copia cartacea ad uso esclusivo dell'ufficio e necessaria anche ai fini di accelerare la liquidazione dell'acconto.

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

6 - COMUNICHI direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di concessione di termini per "definire le pendenze" o simili e che eventuali istanze in tal



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

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

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

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



A) PREMESSA.

A seguito di Ricorso in opposizione di terzo, l'Ill.mo G. d'Es. Dott. BRACCIALINI all'Udienza del giorno 26/10/2022, disponeva la cancellazione della trascrizione di pignoramento relativa ad immobile di cui alla nota di trascrizione presentazione n. 31 del 29/11/21, reg. gen. 13008, reg part.10434, immobile n. 8 della sez. B (il Mappale 216 del Foglio





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

40 N.C.T. di San Colombano Certenoli).

L'Ill.mo G. d'Es. disponeva altresì che lo scrivente esaurisse l'incarico affidatogli relativamente a tutti gli immobili pignorati con eccezione del terreno n. 8 sopra citato.

In relazione a quanto sopra disposto, lo scrivente di seguito procederà ad eseguire la stima dei beni oggetto di pignoramento escludendo il terreno Mappale 216 del Foglio 40.



B) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati liberi ed in stato di totale abbandono (vedi Verbale SO.VE.MO del 09/06/2021).

Verificata inoltre 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 alla società:

- [redacted], con sede in [redacted], codice fiscale [redacted], proprietaria per quota 1/1,

dei seguenti immobili:

- abitazione di tipo ultrapopolare sita in Comune





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

di San Colombano Certenoli (GE), Via Lanà, censita
al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli
(GE) al Foglio 40, Mappale 890, Categoria A/5;

- magazzino sito in Comune di San Colombano
Certenoli (GE), Via Lanà, censito al N.C.E.U. del
Comune di San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40,
Mappale 924, Categoria C/2;

- terreno sito in Comune di San Colombano Certenoli
(GE), censito al N.C.E.U. del Comune di San
Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 925;

- terreno sito in Comune di San Colombano Certenoli
(GE), censito al N.C.E.U. del Comune di San
Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 214;

- terreno sito in Comune di San Colombano Certenoli
(GE), censito al N.C.E.U. del Comune di San
Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 571;

- fabbricato rurale sito in Comune di San Colombano
Certenoli (GE), censito al N.C.E.U. del Comune di
San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale
573;

- abitazione di tipo popolare sita in Comune di San
Colombano Certenoli (GE), Via Antonio Giuseppe
Norero (oggi Via Lanà), censita al N.C.E.U. del
Comune di San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40,



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Mappale 932, Categoria A/4.



B.1) Dati catastali.

I beni pignorati risultano più precisamente censiti catastalmente con gli identificativi di seguito esposti:

- al N.C.E.U. del Comune di San Colombano

Certenoli (GE):

- appartamento Via Lanà senza numero civico, piano S1-T-1, Foglio 40, Mappale 890, Categoria A/5, Classe 3, Vani 7, Rendita catastale € 90,38;

- magazzino Via Lanà senza numero civico, piano S1-T, Foglio 40, Mappale 924, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 73, Rendita catastale € 150,81;

- appartamento Via Antonio Giuseppe Norero (oggi Via Lanà) senza numero civico, piano T-1-2, Foglio 40, Mappale 932, Categoria A/4, Classe 3, Vani 4,5, Rendita catastale € 174,30.

- al N.C.T. del Comune di San Colombano

Certenoli (GE):

- terreno Foglio 40, Mappale 214, castagneto da frutto, Classe 2, Mq. 270, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,25;

- terreno Foglio 40, Mappale 571, uliveto, Classe





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

4, Mq. 90, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,14;

- terreno Foglio 40, Mappale 573, area fabbricato demolito (ex fabbricato rurale), Mq. 80, Reddito Dominicale € 0,00, Reddito Agrario € 0,00;

- terreno Foglio 40, Mappale 925, seminativo arborato, Classe 4, Mq. 323, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,50.

Come richiesto da quesito, il C.T.U. ha potuto verificare l'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

B.2) Confini.

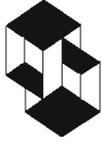
L'appartamento Via Lanà senza numero civico, piano S1-T-1, Foglio 40, Mappale 890 confina:

- a Nord, con la strada comunale Via Lanà;
- ad Est, con i Mappali 899 e 923 N.C.T.;
- a Sud con il Mappale 924 N.C.T.;
- ad Ovest, con i Mappali 573 e 932 N.C.T.

Il magazzino Via Lanà senza numero civico, piano S1-T, Foglio 40, Mappale 924 confina:

- a Nord, con il Mappale 890 N.C.T.;
- ad Est, con il Mappale 923 N.C.T.;





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- a Sud con il Mappale 925 N.C.T.;
- ad Ovest, con i Mappali 932, 218 e 219 N.C.T.

L'appartamento Via Antonio Giuseppe Norero
senza numero civico, piano T-1-2, Foglio 40, Mappale
932 confina:

- a Nord, con i Mappali 216 e 573 N.C.T.;
- ad Est, con i Mappali 890 e 924 N.C.T.;
- a Sud con i Mappali 218 e 219 N.C.T.;
- ad Ovest, con il Mappale 214 N.C.T.

Il terreno Foglio 40, Mappale 214 confina:

- a Nord, con la strada comunale Via Lanà;
- ad Est, con i Mappali 216 e 932 N.C.T.;
- a Sud con il Mappale 215 N.C.T.;
- ad Ovest, con il Mappale 213 N.C.T.

Il terreno Foglio 40, Mappale 571 confina:

- a Nord, con il Mappale 97 N.C.T.;
- ad Est, con il Mappale 105 N.C.T.;
- a Sud con la strada comunale Via Lanà;
- ad Ovest, con il Mappale 95 N.C.T.

Il terreno Foglio 40, Mappale 573 confina:

- a Nord, con la strada comunale Via Lanà;
- ad Est, con il Mappale 890 N.C.T.;
- a Sud con il Mappale 932 N.C.T.;
- ad Ovest, con il Mappale 216 N.C.T.



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Il terreno Foglio 40, Mappale 925 confina:

- a Nord, con il Mappale 924 N.C.T.;
- ad Est, con il Mappale 923 N.C.T.;
- a Sud con la Strada Vicinale Pian Soprano;
- ad Ovest, con il Mappale 219 N.C.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



B.3) Formazione lotti di vendita.

Il C.T.U. ha esaminato attentamente la situazione in essere relativa agli immobili pignorati e ritiene che i medesimi possano essere distribuiti in due distinti lotti di vendita.

La considerazione deriva dai seguenti fattori:

- migliore commerciabilità dei beni;
- separazione delle due unità ad uso abitativo che con più difficoltà possono essere appetibili per un unico acquirente;
- possibilità di creazione di lotti con accessi indipendenti, entrambi dotati di pertinenze esterne ai medesimi accorpate (i restanti beni limitrofi).

Conseguentemente a quanto sopra indicato, i beni pignorati formeranno due lotti per la successiva vendita che saranno così come di seguito identificati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

22 di 58



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- LOTTO I -

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

- appartamento Via Lanà senza numero civico, piano S1-T-1, Foglio 40, Mappale 890 confinante a Nord, con la strada comunale Via Lanà, ad Est, con i Mappali 899 e 923 N.C.T., a Sud con il Mappale 924 N.C.T. e ad Ovest, con i Mappali 573 e 932 N.C.T.;
- magazzino Via Lanà senza numero civico, piano S1-T, Foglio 40, Mappale 924 confinante a Nord, con il Mappale 890 N.C.T., ad Est, con il Mappale 923 N.C.T., a Sud con il Mappale 925 N.C.T. e ad Ovest, con i Mappali 932, 218 e 219 N.C.T.;
- terreno Foglio 40, Mappale 925 confinante a Nord, con il Mappale 924 N.C.T., ad Est, con il Mappale 923 N.C.T., a Sud con la Strada Vicinale Pian Soprano e ad Ovest, con il Mappale 219 N.C.T.



- LOTTO II -

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

- appartamento Via Antonio Giuseppe Norero (oggi Via

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Lanà) senza numero civico, piano T-1-2, Foglio 40, Mappale 932 confinante a Nord, con i Mappali 216 e 573 N.C.T., ad Est, con i Mappali 890 e 924 N.C.T., a Sud con i Mappali 218 e 219 N.C.T. e ad Ovest, con il Mappale 214 N.C.T.;

- terreno Foglio 40, Mappale 214 confinante a Nord, con la strada comunale Via Lanà, ad Est, con i Mappali 216 e 932 N.C.T., a Sud con il Mappale 215 N.C.T. e ad Ovest, con il Mappale 213 N.C.T.

- terreno Foglio 40, Mappale 571 confinante a Nord, con il Mappale 97 N.C.T., ad Est, con il Mappale 105 N.C.T., a Sud con la strada comunale Via Lanà e ad Ovest, con il Mappale 95 N.C.T.

- terreno Foglio 40, Mappale 573 confinante a Nord, con la strada comunale Via Lanà, ad Est, con il Mappale 890 N.C.T., a Sud con il Mappale 932 N.C.T. e ad Ovest, con il Mappale 216 N.C.T.

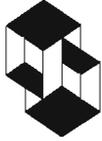
Il tutto come meglio identificato con apposita rappresentazione grafica in diversa colorazione (vedi Allegato n° 4).



C) ACQUISIZIONE DI ULTERIORE DOCUMENTAZIONE.

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





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

l'esatta localizzazione degli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha acquisito ulteriore documentazione, informazioni e/o dati, presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Colombano Certenoli (GE) e più precisamente:

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

- copia delle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari (vedi Allegato n° 2);

- visura dei Certificati catastali N.C.E.U. ed N.C.T. degli immobili oggetto della presente (vedi Allegato n° 3);

- copia Permesso di Costruire n° 09/2009, Prat. Ed. n° 3597 del 19/02/2009, riguardante Ristrutturazione ed ampliamento volumetrico di due edifici distinti al N.C.T. del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40, Mappali 890 e 932 (vedi Allegato n° 5).

Infine il C.T.U., sempre presso l'Agenzia delle Entrate, ha verificato l'aggiornamento, alla data del 21/02/2023, della documentazione ipotecaria, che in atti risultava riferita solamente



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

sino al 10/01/2022 e quindi non completa (situazione risultata inalterata - vedi Allegato n° 10).



D) REGOLARITA' URBANISTICA.

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

Detti controlli sono stati effettuati nel corso di un primo sopralluogo eseguito in presenza del Custode Giudiziario (SO.VE.MO. S.r.l.) così come da Verbale di accesso redatto in sito (vedi Allegato n° 9).

Successivamente il C.T.U. si è recato autonomamente sul posto per completare le necessarie misurazioni che hanno riguardato n° 3 fabbricati (oltre a terreni ed aree esterne annesse), per poter verificare la conformità urbanistica dello stato di fatto attuale (vedi grafici Allegato n° 4).

Agli atti del Comune di San Colombano Certenoli (vedi Allegato n° 5) risulta depositata, relativamente agli immobili in questione, la seguente pratica urbanistica:

- Permesso di Costruire n° 09/2009, Prat. Ed. n° 3597 del 19/02/2009, riguardante Ristrutturazione





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

ed ampliamento volumetrico di due edifici distinti al N.C.T. del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40, Mappali 890 e 932.

Precedentemente al rilascio del sopra citato Permesso di Costruire risulta agli atti comunali il rilascio di Autorizzazione Paesistica n° 34/2007 del 20/12/2007, sempre inerente ai medesimi immobili.

Le pratiche sopra indicate, pur identificando planimetricamente l'ingombro del fabbricato Mappale 924, non riguardano il medesimo.

Per tale immobile non risultano agli atti comunali pratiche urbanistiche depositate.

Dal confronto tra i grafici allegati al P.d.C. n° 09/2009 e la restituzione grafica dei rilievi eseguiti in sito dallo scrivente emerge quanto di seguito descritto.

Fabbricato Mappale 890.

Si riscontrano lievi difformità plano altimetriche riguardanti in particolare il dimensionamento e le altezze interne che nei grafici agli atti comunali risultano indicate di dimensioni maggiori rispetto a quanto misurato in sito.

Il tutto oltre ad alcune difformità relative a bucatore esterne.



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Fabbricato Mappale 932.

Si riscontrano lievi difformità piano altimetriche riguardanti in particolare il dimensionamento e le altezze interne che nei grafici agli atti comunali risultano indicate di dimensioni maggiori rispetto a quanto misurato in sito.

Sulla scorta di quanto sopra indicato i fabbricati Mappali 890 e 932 risultano urbanisticamente non conformi quanto alla loro rappresentazione grafica (stato di fatto) negli allegati al P.d.C. n° 09/2009.

Infine, per il fabbricato Mappale 924 (magazzino), si specifica che trattandosi di immobile presumibilmente edificato in data antecedente all'anno 1967, la conformità urbanistica viene esaminata in riferimento alla planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle entrate.

Tale raffronto consente, allo stato attuale, di accertarne la conformità.



E) IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE IMMOBILI.

Gli immobili colpiti dal pignoramento in atti risultano catastalmente censiti come segue:





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- al N.C.E.U. del Comune di San Colombano

Certenoli (GE):

- appartamento Via Lanà senza numero civico, piano S1-T-1, Foglio 40, Mappale 890, Categoria A/5, Classe 3, Vani 7, Rendita catastale € 90,38;
- magazzino Via Lanà senza numero civico, piano S1-T, Foglio 40, Mappale 924, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 73, Rendita catastale € 150,81;
- appartamento Via Antonio Giuseppe Norero senza numero civico, piano T-1-2, Foglio 40, Mappale 932, Categoria A/4, Classe 3, Vani 4,5, Rendita catastale € 174,30.

- al N.C.T. del Comune di San Colombano

Certenoli (GE):

- terreno Foglio 40, Mappale 214, castagneto da frutto, Classe 2, Mq. 270, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,25;
- terreno Foglio 40, Mappale 571, uliveto, Classe 4, Mq. 90, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,14;
- terreno Foglio 40, Mappale 573, area fabbricato demolito (ex fabbricato rurale), Mq. 80, Reddito Dominicale € 0,00, Reddito Agrario € 0,00;
- terreno Foglio 40, Mappale 925, seminativo





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

arborato, Classe 4, Mq. 323, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,50.

Tutti gli immobili risultano correttamente rappresentati graficamente nelle planimetrie e nella mappa catastale depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ad eccezione del fabbricato Mappale 890 per il quale la planimetria catastale agli atti risulta non corretta per mancata rappresentazione di vano Cantina posto al piano seminterrato.

Allo stato attuale quindi, gli immobili oggetto di pignoramento risultano catastalmente conformi.

Il solo Immobile Mappale 890 risulta catastalmente non conforme.



F) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COMPONENTI I LOTTI DI VENDITA.

Previa fissazione di appuntamento concordata con SO.VE.MO. S.r.l. (Custode Giudiziario dei beni), in data 28/04/2022 e 05/05/2022, il sottoscritto, ha effettuato sopralluoghi in sito al fine di visionare gli immobili oggetto di pignoramento.

Il Custode Giudiziario dei beni, contattato telefonicamente il Signor [REDACTED]





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

quale Amministratore Unico della [REDACTED], ha potuto accertare che trattandosi di immobili completamente abbandonati e privi addirittura di serramenti esterni, gli accessi all'interno dei medesimi potevano essere eseguiti (e venivano quindi autorizzati) anche in assenza della proprietà.

Alle date prefissate nessuno era presente per la società esecutata.

In occasione di detti sopralluoghi, il C.T.U., oltre ad aver realizzato idonea documentazione fotografica dei beni in esame (vedi Allegato n° 12), ha potuto accertare quanto di seguito descritto.

Gli immobili oggetto di pignoramento (Terreni e fabbricati di varia natura) costituiscono un piccolo compendio sito sulle alture del Comune di San Colombano Certenoli (GE), Via Lanà, senza numeri civici.

I fabbricati (due ad uso abitativo ed uno ad uso deposito), costruiti con struttura portante in pietra e cemento, solai interpiano in legno, copertura a tetto a falde inclinate, in pessimo stato di manutenzione, risultano ubicati in fregio



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

alla pubblica viabilità della civica Via Lanà.

I terreni, circostanti ai citati fabbricati, risultano di varia natura ed in stato di abbandono.

Posti in zona localizzata nell'immediato entroterra costiero della Riviera di Levante, gli immobili hanno discreta accessibilità carrabile verso la sottostante vallata della Fontanabuona e verso la costa.

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



G) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

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

- tutti i beni oggetto di pignoramento risultano essere attualmente liberi ed in stato di completo abbandono.



H) VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

L'esame della documentazione in atti e le ricerche eseguite dallo scrivente hanno permesso di evidenziare quali siano i vincoli gravanti sui beni





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

oggetto di pignoramento.

Di seguito verrà elencato in separate sezioni quanto accertato.



H.1) Vincoli a carico degli acquirenti.

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



H.1.1) Pignoramenti.

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



H.1.1.1) Verbale di pignoramento immobiliare

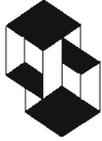
del 08/11/2021 Rep. n° 7101, emesso dal Tribunale di Genova a favore della società

con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] e contro la società:

[REDACTED] - [REDACTED], con sede a [REDACTED]

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietaria per



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

quota 1/1;

trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova dell' Agenzia delle Entrate in data 29/11/2021 - n° Reg. Gen. 13008 - n° Reg. Part. 10434.

Detto pignoramento colpisce la piena proprietà di quota 1/1 dei seguenti immobili:

- abitazione di tipo ultrapopolare sita in Comune di San Colombano Certenoli (GE), Via Lanà, censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 890, Categoria A/5;
- magazzino sito in Comune di San Colombano Certenoli (GE), Via Lanà, censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 924, Categoria C/2;
- terreno sito in Comune di San Colombano Certenoli (GE), censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 925;
- terreno sito in Comune di San Colombano Certenoli (GE), censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 214;
- terreno sito in Comune di San Colombano Certenoli (GE), censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 571;





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- fabbricato rurale sito in Comune di San Colombano Certenoli (GE), censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 573;

- abitazione di tipo popolare sita in Comune di San Colombano Certenoli (GE), Via Antonio Giuseppe Norero, censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 932, Categoria A/4;

- terreno sito in Comune di San Colombano Certenoli (GE), censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli (GE) al Foglio 40, Mappale 216.

Si precisa che il pignoramento grava anche sul bene al Foglio 40, Mappale 216 che risulta di proprietà del Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per il quale l' Ill.mo G. d'Es. [REDACTED] ha ordinato la cancellazione.



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

Dall'esame dello stato delle iscrizioni e trascrizioni "contro" nel ventennio anteriore (certificato ipotecario in atti) e





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

dell'aggiornamento, eseguito dal sottoscritto, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova sino alla data del 21/02/2023, a carico della società [REDACTED], relativamente agli immobili pignorati, risultano le formalità di seguito elencate.



H.1.2.1) Nota di Iscrizione ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 12/10/2007 ai numeri, di Euro 1.600.000,00, Notaio Ugo BECHINI di Genova, del 18/09/2071, Rep. 8164/4816, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], a fronte di un capitale di Euro 800.000,00, durata 15 anni, e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Grava la piena proprietà dei beni in San Colombano Certenoli al Foglio 40, Mappali 924, 925, 214, 571, 573, 932, 216 e 890.



H.1.2.2) Nota di Iscrizione ipoteca

volontaria derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 14/09/2017 ai numeri 8331/1036, di Euro





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

20.350,00, emessa dal Tribunale di Brescia in data
20/10/16 Repertorio 6561/2016, a favore
[REDACTED] con sede in [REDACTED],
a fronte di un capitale di Euro 7.780,95, e contro

[REDACTED] con sede in [REDACTED].
Grava la piena proprietà dei beni in San
Colombano Certenoli al Foglio 40, Mappali 890, 924,
932, 214, 571, 573 e 925.



H.1.3) Difformità catastali.

Come rilevato in fase di sopralluogo, esiste
difformità tra lo stato attuale dell'immobile
Mappale 890 e la relativa planimetria catastale
depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

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



I) CAUSE IN CORSO.

Lo scrivente, ha potuto appurare presso il
Ruolo Generale del Tribunale di Genova che non
risultano iscritte a Ruolo cause civili che
riguardino la società eseguita [REDACTED]





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

██████████ e/o gli immobili pignorati.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L) PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'AMBITO DEL VENTENNIO

ANTERIORE.

La piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta in capo alla Società:

- ██████████ con sede a ██████████ (GE), codice fiscale ██████████, proprietaria per quota 1/1 con la seguente cronistoria.



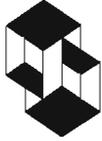
L.1) Storia dei beni al Foglio 40, Mappali

890, 924, 925 e 214.

Al ventennio i beni erano di proprietà dei Signori ██████████ per successione in morte di ██████████, nato il ██████████ e deceduto il ██████████, presentata all'Ufficio del Registro di Chiavari in data 08/08/1966 ai numeri 3803/3356;

- Successione trascritta il 20/12/2002 ai numeri 13835/11206, registrata a Chiavari in data 01/10/2002, N° 23, Volume 944, in morte di ██████████, nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████ lasciando

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

eredi le sorelle [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED],
nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Cadono
in successione per la quota di 1/3 i beni al Foglio
40, Mappali 214, 221 e 220, unitamente ad altri
beni;

- Successione trascritta il 02/09/2003 ai
numeri 10187/7827, registrata all'Ufficio del
Registro di Chiavari in data 29/10/2002 N° 30,
Volume 1003, in morte di [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il
[REDACTED], lasciando eredi il coniuge
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
e la figlia [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED]. Cadono in successione per
la quota di 1/2 i beni al Foglio 40, Mappali 214,
221 e 890, unitamente ad altri beni;

- Con atto a rogito Notaio Rita SANTORO di
Chiavari in data 24/05/2011 Repertorio 28658/5546,
trascritto il 30/05/2011 ai numeri 4772/3561, [REDACTED]
[REDACTED] ha tacitamente accettato l'eredità di
[REDACTED]. Beni in San Colombano Certenoli al
Foglio 40, Mappali 340, 450 e 567, al Foglio 4,
Mappali 91 e 92 estranei alla presente relazione;



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- Con atto a rogito Notaio Ugo BECHINI di Genova in data 16/05/2007 Repertorio 8107/4694, trascritto il 07/06/2007 ai numeri 6035/3882, [REDACTED], per la quota di 1/4, [REDACTED] per la quota di 2/4 e [REDACTED] per la quota di 1/4 hanno venduto a [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] - beni in San Colombano Certenoli al Foglio 40 Mappali 890, 924, 925 e 214.



L.2) Storia dei beni al Foglio 40, Mappali

571 e 573.

- Con atto in autentica Notaio Marco CAGNONE di Chiavari in data 12/12/1972, trascritto in data 11/01/1973 ai numeri 686/624, [REDACTED] ha venduto a [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], in San Colombano Certenoli, terreni al Foglio, 40 Mappali 571 e 573, unitamente ad altri beni;

- Con atto a rogito Notaio Ugo BECHINI di Genova in data 16/05/2007 Repertorio 8107/4694, trascritto il 07/06/2007 ai numeri 6036/3883, [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] con sede in [REDACTED], beni in San Colombano Certenoli al Foglio





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

40, Mappali 571 e 573.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L.3) Storia del bene al Foglio 40, Mappale

932 ex mappale 217.

- Con Sentenza d'acquisto per usucapione trascritta il 18/04/2007 ai numeri 3905/2618 in base a sentenza emessa dal Tribunale di Chiavari in data 19/12/2006 Repertorio 1347 a favore di [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] in comunione legale dei beni. Fabbricato rurale in San Colombano Certenoli al Foglio 40, Mappale 217, unitamente ad altri beni;

- Con atto a rogito Notaio Ugo BECHINI di Genova in data 05/06/2007 Repertorio 8135/4714, trascritto il 04/07/2007 ai numeri 7143/4585, [REDACTED] e [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] con sede in [REDACTED], beni in San Colombano Certenoli al Foglio 40, Mappale 932;

- Con atto a rogito Notaio Andrea GUGLIELMONI di Rapallo in data 29/12/2011 Repertorio 12352/4079, trascritto il 05/01/2012 ai numeri 174/128, la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] è stata incorporata nella società [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Beni in San Colombano Certenoli al Foglio 40, Mappali 890, 924, 925, 214, 571, 573 e 932;

- Con atto a rogito Notaio Andrea GUGLIELMONI di Rapallo in data 17/10/2014 Repertorio 14179/5443, trascritto il 10/11/2014 ai numeri 8084/6693, in sede di scissione la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ha assegnato alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] i beni in San Colombano Certenoli al Foglio 40, Mappali 890, 924, 925, 214, -571, 573 e 932.

Copia di questo ultimo atto di provenienza è stata reperita dallo scrivente presso lo studio Notaio GUGLIELMONI di Genova (vedi Allegato n° 8).



M) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E PRATICHE

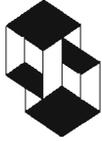
EDILIZIE.

Durante i sopralluoghi effettuati nel corso di svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.



M.1) Immobile ad uso abitativo Via Lanà snc





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- N.C.E.U. Foglio 40 Mappale 890.

Di forma irregolare, l'appartamento, disposto su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e piccola corte annessa, si compone essenzialmente in:

Piano seminterrato:

- | | | |
|-------------------------|-----|-------|
| - tre cantine | mq. | 37,60 |
| - un locale di sgombero | mq. | 13,90 |

Piano terreno:

- | | | |
|------------------|-----|-------|
| - una cantina | mq. | 11,75 |
| - un ripostiglio | mq. | 11,80 |
| - una cucina | mq. | 17,10 |
| - un soggiorno | mq. | 17,10 |

Piano primo:

- | | | |
|-------------------------|-----|-------|
| - un locale di sgombero | mq. | 11,70 |
| - tre camere | mq. | 46,00 |

per un totale pari a mq. 166,95 di superficie utile netta abitabile, oltre accessori (corte annessa di circa mq. 59,55);

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna relativa all'abitazione è pari a circa mq. 228,93;

- l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione (con presenza di



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

fenomeni infiltrativi, muffe, crolli parziali dei solai interpiano, ecc.), con esposizione principale verso Sud ed Ovest;

- l'altezza interna dei locali ad uso abitativo è varia (riscontrabile nei grafici allegati);

- la pavimentazione interna dei locali risulta sostanzialmente inesistente;

- le pareti interne ed esterne sono prive di intonaco;

- il fabbricato è privo di serramenti interni ed esterni;

- non risultano presenti impianti primari (elettrico, acqua, gas, riscaldamento).

Nel complesso l'appartamento esaminato si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, in totale stato di abbandono.



M.2) Immobile ad uso abitativo Via Lanà snc

- N.C.E.U. Foglio 40 Mappale 932.

Di forma irregolare, l'appartamento, disposto su tre piani fuori terra e piccole corti annesse, si compone essenzialmente in:

Piano terreno:





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- una cantina mq. 18,65

Piano primo:

- due cantine mq. 20,15

- due camere mq. 18,95

Piano secondo:

- una cucina mq. 19,95

- un wc mq. 1,00

per un totale pari a mq. 78,70 di superficie utile netta abitabile, oltre accessori (corti annesse di circa mq. 163,20);

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna relativa all'abitazione è pari a circa mq. 117,35;

- l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione (con presenza di fenomeni infiltrativi, muffe, ecc.), con esposizione principale verso Sud ed Ovest;

- l'altezza interna dei locali ad uso abitativo è varia (riscontrabile nei grafici allegati);

- la pavimentazione interna dei locali risulta sostanzialmente inesistente;

- le pareti interne ed esterne sono intonacate al grezzo;



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- il fabbricato è privo di serramenti interni ed esterni;

- non risultano presenti impianti primari (elettrico, acqua, gas, riscaldamento).

Nel complesso l'appartamento esaminato si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, in totale stato di abbandono.



M.3) Immobile ad uso deposito Via Lanà snc -
N.C.E.U. Foglio 40 Mappale 924.

Di forma rettangolare regolare, il deposito, disposto su un piano fuori terra oltre piano seminterrato e piccole corti annesse, si compone essenzialmente in:

Piano seminterrato:

- un locale deposito mq. 31,30
- un ripostiglio mq. 7,30

Piano terreno:

- un locale deposito mq. 37,50

per un totale pari a mq. 76,10 di superficie utile netta, oltre accessori (corti annesse di circa mq. 247,80);

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna è pari a





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

circa mq. 90,10;

- l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione con esposizione principale verso Sud ed Ovest;

- l'altezza interna dei locali è varia (riscontrabile nei grafici allegati);

- la pavimentazione interna dei locali risulta sostanzialmente inesistente;

- le pareti interne ed esterne sono prive di intonaco;

- il fabbricato è privo di serramenti interni ed esterni;

- non risultano presenti impianti primari (elettrico, acqua, gas, riscaldamento).

Nel complesso l'immobile esaminato si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, in totale stato di abbandono.



M.4) Terreno - N.C.T. Foglio 40 Mappale 214.

Trattasi di terreno adiacente ai fabbricati oggetto di stima risultato sostanzialmente in stato di abbandono ed in carenza di opere di manutenzione delle relative opere di contenimento.

Di natura Castagneto da Frutto attualmente





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

non coltivato, il terreno in questione possiede una estensione pari a mq. 270,00.



M.5) Terreno - N.C.T. Foglio 40 Mappale 571.

Trattasi di terreno adiacente ai fabbricati oggetto di stima, posto su opposto fronte strada, risultato sostanzialmente in stato di abbandono ed in carenza di opere di manutenzione delle relative opere di contenimento.

Di natura Uliveto attualmente non coltivato, il terreno in questione possiede una estensione pari a mq. 90,00.



M.6) Terreno - N.C.T. Foglio 40 Mappale 573.

Trattasi di terreno adiacente ai fabbricati oggetto di stima derivante da antecedente fabbricato rurale demolito.

In stato di abbandono ed in carenza di opere di manutenzione delle relative opere di contenimento ed attualmente non coltivato, il terreno in questione possiede una estensione pari a mq. 80,00.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

M.7) Terreno - N.C.T. Foglio 40 Mappale 925.

Trattasi di terreno adiacente ai fabbricati oggetto di stima risultato sostanzialmente in stato di abbandono ed in carenza di opere di manutenzione delle relative opere di contenimento.

Di natura Seminativo Arborato attualmente non coltivato, il terreno in questione possiede una estensione pari a mq. 323,00.



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

- Permesso di Costruire n° 09/2009, Prat. Ed. n° 3597 del 19/02/2009, riguardante Ristrutturazione ed ampliamento volumetrico di due edifici distinti al N.C.T. del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40, Mappali 890 e 932.

Precedentemente al rilascio del sopra citato Permesso di Costruire risulta agli atti comunali il



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

rilascio di Autorizzazione Paesistica n° 34/2007 del 20/12/2007, sempre inerente ai medesimi immobili.

Il tutto come da estratto dei citati progetti (vedi Allegato n° 5).

Si precisa inoltre che per i fabbricati non risultano essere stati rilasciati Certificati di Abitabilità e/o Agibilità.

Infine, per i terreni Mappali 214, 571, 573 e 925, valgono i contenuti del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Colombano Certenoli allo scrivente (vedi Allegato n° 6).



M.2) Certificazione Energetica.

Trattandosi di immobili allo stato attuale privi di qualsiasi tipo di impianto tecnologico (luce, acqua, gas, riscaldamento, ecc.) ed altresì sprovvisti di gran parte dei serramenti esterni, lo scrivente non ha potuto redigere la relativa Certificazione Energetica.



N) DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

I beni oggetto di pignoramento non





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

costituiscono unità facenti parte di complesso condominiale.



O) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.

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

Quanto sopra premesso, dopo aver compiuto adeguati sopralluoghi in sito, avendo tenuto conto della funzionalità complessiva dei beni oggetto della presente stima, della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche di altri beni similari a quelli in oggetto, situati in località vicine e dei corrispondenti dati tecnico economici accessibili al perito, con conseguenti prezzi di mercato che sono noti, facendo riferimento alle proprie personali esperienze in merito alla stima di valore di mercato di altri immobili similari e tenuto conto di una riduzione pari a circa il 5% del prezzo unitario praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, lo scrivente, ritiene di



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

poter assegnare agli immobili in questione, quale valore più probabile, quello corrispondente alla cifra di:

- LOTTO I -

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

- appartamento Via Lanà senza numero civico, piano S1-T-1, Foglio 40, Mappale 890 confinante a Nord, con la strada comunale Via Lanà, ad Est, con i Mappali 899 e 923 N.C.T., a Sud con il Mappale 924 N.C.T. e ad Ovest, con i Mappali 573 e 932 N.C.T.;

- magazzino Via Lanà senza numero civico, piano S1-T, Foglio 40, Mappale 924 confinante a Nord, con il Mappale 890 N.C.T., ad Est, con il Mappale 923 N.C.T., a Sud con il Mappale 925 N.C.T. e ad Ovest, con i Mappali 932, 218 e 219 N.C.T.;

- terreno Foglio 40, Mappale 925 confinante a Nord, con il Mappale 924 N.C.T., ad Est, con il Mappale 923 N.C.T., a Sud con la Strada Vicinale Pian Soprano e ad Ovest, con il Mappale 219 N.C.T., **Euro 35.653,95**

così come di seguito calcolato:

- Euro 200,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'appartamento Mappale 890 pari a mq. 139,38;



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- Euro 75,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del deposito Mappale 924 pari a mq. 90,14;

- Euro 3,15,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del terreno Mappale 925 pari a mq. 323,00.

€ 200,00 x mq. 139,38 = € 27.876,00

€ 75,00 x mq. 90,14 = € 6.760,50

€ 3,15 x mq. 323,00 = € 1.017,45

TOTALE VALORE STIMATO LOTTO I € 35.653,95



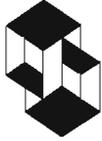
- LOTTO II -

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

- appartamento Via Antonio Giuseppe Norero (oggi Via Lanà) senza numero civico, piano T-1-2, Foglio 40, Mappale 932 confinante a Nord, con i Mappali 216 e 573 N.C.T., ad Est, con i Mappali 890 e 924 N.C.T., a Sud con i Mappali 218 e 219 N.C.T. e ad Ovest, con il Mappale 214 N.C.T.;

- terreno Foglio 40, Mappale 214 confinante a Nord, con la strada comunale Via Lanà, ad Est, con i Mappali 216 e 932 N.C.T., a Sud con il Mappale 215 N.C.T. e ad Ovest, con il Mappale 213 N.C.T.





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- terreno Foglio 40, Mappale 571 confinante a Nord, con il Mappale 97 N.C.T., ad Est, con il Mappale 105 N.C.T., a Sud con la strada comunale Via Lanà e ad Ovest, con il Mappale 95 N.C.T.

- terreno Foglio 40, Mappale 573 confinante a Nord, con la strada comunale Via Lanà, ad Est, con il Mappale 890 N.C.T., a Sud con il Mappale 932 N.C.T. e ad Ovest, con il Mappale 216 N.C.T., Euro 15.327,80

così come di seguito calcolato:

- Euro 240,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'appartamento Mappale 932 pari a mq. 61,42;

- Euro 1,05 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del terreno Mappale 214 pari a mq. 270,00;

- Euro 3,15 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del terreno Mappale 571 pari a mq. 90,00;

- Euro 0,25 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del terreno Mappale 573 pari a mq. 80,00.

€ 240,00 x mq. 61,42 = € 14.740,80

€ 1,05 x mq. 270,00 = € 283,50

€ 3,15 x mq. 90,00 = € 283,50



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

€ 0,25 x mq. 80,00 = € 20,00

TOTALE VALORE STIMATO LOTTO II € 15.327,80

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

I calcoli della superficie lorda commerciale sono inoltre stati meglio esplicitati mediante redazione di apposite Schede tecniche di Parametrizzazione (vedi Allegato n° 7).

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

- Banca Dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI);
- Banca Dati Borsino Immobiliare FIAIP;
- Banca dati Quotazioni Valori Agricoli Medi Agenzia delle Entrate;
- Studio Immobiliare FONDOCASA.

I prezzi unitari applicati agli immobili oggetto di stima hanno inoltre tenuto conto





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

dell'attuale andamento del mercato immobiliare.



P) DIVISIBILITA' DEI BENI.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano in proprietà esclusiva della società esecutata, pro quota 1/1.

Detti beni non devono quindi essere oggetto di preventivo frazionamento per dar corso alla eventuale vendita all'incanto.

Più specificatamente, date le consistenze e le destinazioni dei singoli beni pignorati, il C.T.U. ha ritenuto di suddividere ed accorpare i medesimi in due distinti lotti di vendita per i motivi precedentemente spiegati al paragrafo B.3).

Tale suddivisione non comporta comunque specifici frazionamenti di singoli beni in più porzioni ma solo il loro accorpamento per gruppi distinti.



Q) UNITA' CONDOMINIALI.

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





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione, notificata al Custode Giudiziario nominato (SO.VE.MO. S.r.l.), al creditore precedente ed alla società esecutata, viene depositata in un originale su supporto informatico firmato digitalmente.

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

Chiavari, li 21/02/2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Riccardo Pigna


Collezione Provinciale Geometri
Genova
N. 2527

ELENCO ALLEGATI :

- **Allegato n° 1:** Estratto mappa catastale;
- **Allegato n° 2:** Planimetrie catastali unità immobiliari oggetto di pignoramento;
- **Allegato n° 3:** Visure Certificati catastali unità immobiliari e terreni oggetto di pignoramento;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185/ 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- Allegato n° 4:** Grafici stato attuale e
schemi calcolo superfici
beni pignorati;
- Allegato n° 5:** Copia Permesso di Costruire
n° 09/2009;
- Allegato n° 6:** Certificato di Destinazione
Urbanistica terreni oggetto
di pignoramento;
- Allegato n° 7:** Scheda tecnica di
parametrazione superfici
commerciali dei beni
pignorati;
- Allegato n° 8:** Copia Atto di provenienza
dei beni pignorati;
- Allegato n° 9:** Copia Verbali SO.VE.MO.
S.r.l.;
- Allegato n° 10:** Aggiornamento situazione
ipotecaria;
- Allegato n° 11:** Notifiche trasmissione
perizia;
- Allegato n° 12:** Documentazione fotografica.

