

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 416/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## INCARICO

---

All'udienza del 22/09/2022, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

L'Esecuzione Immobiliare in epigrafe comprende diversi beni; oggetto della presente perizia è il lotto 3, costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 3** - Edificio scolastico ubicato a Borzonasca (GE) - Località Acero, edificio 42, piano T



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Edificio scolastico ubicato a Borzonasca (GE) - Località Acero, edificio 42, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile sito in Località Acero 42 a Borzonasca è un edificio scolastico da tempo inutilizzato ed in condizioni di avanzato degrado. Si tratta di un fabbricato in muratura portante con copertura a falde in ardesia risalente al 1961, posto in prossimità della chiesa di S. Rocco di Acero e del cimitero, come evidenziato sulla foto 1.

L'immobile è accessibile da due ingressi ed è costituito da due corpi di fabbrica fisicamente uniti in modo da formare un volume unico (foto 2 e 3), ma in effetti distributivamente separati e funzionalmente differenziati: da una parte si trova la scuola vera e propria, con aula e servizi igienici, mentre dall'altra abbiamo l'alloggio del docente, costituito da un monocale dotato di cucina, posto letto e bagno. I due corpi di fabbrica hanno in comune il porticato esterno, ma di fatto sono due entità indipendenti(v. planimetria - all.1).

Come visibile in foto, il fabbricato si trova all'interno di un'area verde di pertinenza e si affaccia sulla strada comunale Arpetta-Acero

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'immobile in esame confina a nord, ovest e sud con un'area a verde di pertinenza, mentre ad est con la strada comunale Arpetta-Acero

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Veranda	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	T
Abitazione	80,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,25 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,20 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda del fabbricato è di mq.105, mentre quella netta è di mq. 80; poi abbiamo il porticato esterno, di mq. 12 di superficie, che computati al 10% contano per mq. 1,2. Infine abbiamo 250 mq. di terreno agricolo di pertinenza (da computarsi a parte, perché per gli immobili del Gruppo P queste pertinenze non vanno computate insieme all'immobile).

L'immobile è comodamente divisibile in natura, anzi in effetti già diviso, perché - come sopra anticipato - all'interno del volume abbiamo 2 corpi di fabbrica indipendenti, uno che può continuare ad essere un monolocale abitativo e l'altro che può servire come sede per associazioni, circoli, attività formative ecc. - vedi all.2.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>20/12/1985</b> al <b>09/09/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 615, Sub. - Categoria B5 Cl.U, Cons. 380 mq Rendita € 392,51 Piano T
Dal <b>09/09/2008</b> al <b>11/06/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 615 Categoria B5 Cl.U, Cons. 380 mq Rendita € 392,51 Piano T



Dal <b>11/06/2010</b> al <b>09/08/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 615 Categoria B5 Cl.U, Cons. 380 mq Superficie catastale 117 mq Rendita € 392,51 Piano T
--	-------------------	--

All'edificio scolastico è annessa un'area a verde di pertinenza della superficie di mq. 250, che va alienata assieme alla scuola

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	615			B5	U	380 mq	117 mq	392,51 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
41	686				Seminativo		2 are 50 ca mq				

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, poiché rispetto al progetto approvato (all.3, pag.3) ed all'accatastamento presente all'Ufficio Provinciale del Territorio (all.4) sono stati compiuti nell'edificio scolastico diversi interventi che non risultano autorizzati, come evidenziati sulla tavola di raffronto (all.5) - vedi più avanti campo "Regolarità Edilizia".

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio è assai degradato. Come visibile nelle foto né pavimenti (foto 4), né murature (foto 5) né soffitti (foto 6) né infissi (foto 7 e 8) né servizi igienici (foto 9) sono in condizioni neanche lontanamente accettabili. Dal



tetto evidentemente ci sono infiltrazioni d'acqua, per cui i soffitti sono marcescenti e probabilmente anche pericolanti; i muri sono interessati non solo dall'acqua piovana che filtra dal tetto, ma anche dall'umidità di risalita (foto 10). Il fabbricato nel suo complesso è totalmente insalubre e bisognoso di una completa ristrutturazione (foto 11, 12, 13 e 14).

## PARTI COMUNI

Non ci sono parti in comune con altri immobili

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è in muratura, con il tetto a falde in ardesia. L'edificio scolastico è composto da un ingresso (foto 15), da un volume suddiviso in due aule (foto 16 e 17) e dai servizi igienici (foto 18 e 19). L'alloggio del docente è invece costituito da un monocale con angolo cottura (foto 20), un posto letto (foto 21) ed un bagno (foto 22).

Come già anticipato, il fabbricato necessita di un'integrale ristrutturazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è disabitato e occupato da materiali abbandonati

## PROVENIENZE VENTENNALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>20/12/1985</b> al <b>09/09/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto del Ministero dell'Interno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>09/09/2008</b> al <b>11/06/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/06/2010</b> al <b>09/08/2021</b>	**** Omissis ****	<b>permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova e Chiavari il 13/09/2021  
Reg. gen. 33510 (Genova) e 10120 (Chiavari) - Reg. part. 25766 (Genova) e 8104 (Chiavari)  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'utilizzazione del bene è compatibile con le prescrizioni del PUC per la zona in esame

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come sopra anticipato, non sussiste corrispondenza catastale, poiché rispetto al progetto approvato (all.3) ed all'accatastamento presente all'Ufficio Provinciale del Territorio (all.4) sono stati compiuti nell'edificio scolastico diversi interventi che non risultano autorizzati. Sulla tavola di raffronto (all. 5) sono riportate in rosso le parti aggiunte rispetto alle planimetrie ufficiali, ed in giallo quelle rimosse. Come si può vedere, nell'appartamento del docente la conformazione del bagno è diversa, e soprattutto 3 finestre sono state chiuse e riaperte in posizioni differenti; nella scuola è stata invece innalzata una tramezza che ha diviso l'aula in 2 locali, sono state eliminate le docce e raddoppiati i servizi igienici.

Le variazioni interne non sono in contrasto con le norme del Regolamento edilizio, per cui potranno essere facilmente sanate; più articolato il discorso riguardante le modifiche esterne, trattandosi di un fabbricato ricadente in una zona vincolata paesaggisticamente. Si ritiene comunque che una sanatoria si possa ottenere, perché le irregolarità sono relative soltanto alla posizione delle bucatore, non abbiamo aumenti di superficie o altre difformità più complesse da sanare.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

l'APE si allega alla presente perizia

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non fa parte di un condominio



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Edificio scolastico ubicato a Borzonasca (GE) - Località Acero, edificio 42, piano T

L'immobile sito in Località Acero 42 a Borzonasca è un edificio scolastico da tempo inutilizzato ed in condizioni di avanzato degrado. Si tratta di un fabbricato in muratura portante con copertura a falde in ardesia risalente al 1961, posto in prossimità della chiesa di S. Rocco di Acero e del cimitero, come evidenziato sulla foto 1. L'immobile è accessibile da due ingressi ed è costituito da due corpi di fabbrica fisicamente uniti in modo da formare un volume unico (foto 2 e 3), ma in effetti distributivamente separati e funzionalmente differenziati: da una parte si trova la scuola vera e propria, con aula e servizi igienici, mentre dall'altra abbiamo l'alloggio del docente, costituito da un monolocale dotato di cucina, posto letto e bagno. I due corpi di fabbrica hanno in comune il porticato esterno, ma di fatto sono due entità indipendenti (v. planimetria - all.1). Come visibile in foto, il fabbricato si trova all'interno di un'area verde di pertinenza e si affaccia sulla strada comunale Arpetta-Acero

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 615, Categoria B5 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 686, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 31.860,00

Per la zona di Acero non esistono valori OMI relativi ad edifici scolastici, e nemmeno è disponibile per la zona un database di immobili compravenduti con caratteristiche simili al nostro per un'analisi comparativa.

La superficie lorda del fabbricato è di mq.106.20, mentre quella netta è di mq. 80. Nella documentazione di cui all'all.3 il Tecnico Comunale stima a pag.8 il valore del fabbricato in 89.240.000 lire, cioè circa 46.000 €.

Probabilmente nel 2000 le condizioni dell'immobile non erano così degradate come oggi; attualmente però - tenendo conto del fatto che è completamente da ristrutturare ed anche da sanare dal punto di vista della regolarità edilizia, si ritiene che un valore congruo non possa superare i 300 €/mq., che moltiplicati per i 106,20 mq. di superficie commerciale determinano un valore di mercato di € 31.860. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 31.860 - 1.593 = € 30.267. A tale cifra va aggiunto il valore del terreno, accatastato come "seminativo". Il valore riportato sull'all.5 (Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Genova) va da un minimo di € 16.000/ha ad un valore massimo di € 30.000/ha. Questo appezzamento di terreno è facilmente raggiungibile, dato che è posto a margine di una strada carrabile, e per una funzione agricola è quindi comodo da gestire; possiamo attribuirgli un valore medio/alto rispetto al range di prezzo espresso dal listino (€ 25.000/ha), quindi per una superficie di 0 ha - 2 are - 50 ca abbiamo un valore di € 625, che sommato ai 30.267 € dà un totale di € 30.892.



<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 3</b> - Edificio scolastico Borzonasca (GE) - Località Acero, edificio 42, piano T	106,20 mq	300,00 €/mq	€ 31.860,00	100,00%	€ 31.860,00
				Valore di stima:	€ 31.860,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 20/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fieschi Ibleto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Edificio scolastico ubicato a Borzonasca (GE) - Località Acero, edificio 42, piano T

L'immobile sito in Località Acero 42 a Borzonasca è un edificio scolastico da tempo inutilizzato ed in condizioni di avanzato degrado. Si tratta di un fabbricato in muratura portante con copertura a falde in ardesia risalente al 1961, posto in prossimità della chiesa di S. Rocco di Acero e del cimitero, come evidenziato sulla foto 1. L'immobile è accessibile da due ingressi ed è costituito da due corpi di fabbrica fisicamente uniti in modo da formare un volume unico (foto 2 e 3), ma in effetti distributivamente separati e funzionalmente differenziati: da una parte si trova la scuola vera e propria, con aula e servizi igienici, mentre dall'altra abbiamo l'alloggio del docente, costituito da un monolocale dotato di cucina, posto letto e bagno. I due corpi di fabbrica hanno in comune il porticato esterno, ma di fatto sono due entità indipendenti (v. planimetria - all.1). Come visibile in foto, il fabbricato si trova all'interno di un'area verde di pertinenza e si affaccia sulla strada comunale Arpetta-Acero

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 615, Categoria B5 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 686, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'utilizzazione del bene è compatibile con le prescrizioni del PUC per la zona in esame



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 416/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 3**

---

<b>Bene N° 3 - Edificio scolastico</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borzonasca (GE) - Località Acero, edificio 42, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Edificio scolastico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 615, Categoria B5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 686, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	106,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio è assai degradato. Come visibile nelle foto né pavimenti (foto 4), né murature (foto 5) né soffitti (foto 6) né infissi (foto 7 e 8) né servizi igienici (foto 9) sono in condizioni neanche lontanamente accettabili. Dal tetto evidentemente ci sono infiltrazioni d'acqua, per cui i soffitti sono marcescenti e probabilmente anche pericolanti; i muri sono interessati non solo dall'acqua piovana che filtra dal tetto, ma anche dall'umidità di risalita (foto 10). Il fabbricato nel suo complesso è totalmente insalubre e bisognoso di una completa ristrutturazione (foto 11, 12, 13 e 14).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile sito in Località Acero 42 a Borzonasca è un edificio scolastico da tempo inutilizzato ed in condizioni di avanzato degrado. Si tratta di un fabbricato in muratura portante con copertura a falde in ardesia risalente al 1961, posto in prossimità della chiesa di S. Rocco di Acero e del cimitero, come evidenziato sulla foto 1. L'immobile è accessibile da due ingressi ed è costituito da due corpi di fabbrica fisicamente uniti in modo da formare un volume unico (foto 2 e 3), ma in effetti distributivamente separati e funzionalmente differenziati: da una parte si trova la scuola vera e propria, con aula e servizi igienici, mentre dall'altra abbiamo l'alloggio del docente, costituito da un monolocale dotato di cucina, posto letto e bagno. I due corpi di fabbrica hanno in comune il porticato esterno, ma di fatto sono due entità indipendenti (v. planimetria - all.1). Come visibile in foto, il fabbricato si trova all'interno di un'area verde di pertinenza e si affaccia sulla strada comunale Arpetta-Acero		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 3** - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A BORZONASCA (GE) - LOCALITÀ ACERO, EDIFICIO 42,  
PIANO T

---

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova e Chiavari il 13/09/2021  
Reg. gen. 33510 (Genova) e 10120 (Chiavari) - Reg. part. 25766 (Genova) e 8104 (Chiavari)  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

