
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'E.I. 416/21 comprende diversi beni pignorati, che vengono periziati separatamente; in particolare, la presente perizia (LOTTO 5) riguarda uno degli edifici che formano il complesso edilizio - contrassegnato in rosso sull'all.1 - che ospita l'Azienda Agricola sita in Località Pastine - Perlezzì 104-105. Il fabbricato in oggetto è la residenza del titolare e anche la sede dell'attività agricola.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 104, piano 1S-PT-1P

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto della presente stima è un edificio di 3 piani. Al piano seminterrato abbiamo un unico locale, adibito a cantina, con accesso indipendente dal lato sud; a piano terra si trovano invece un locale indipendente con accesso dalla corte comune sul lato est, adibito a cella frigo, un deposito accessibile dal lato ovest ed infine l'abitazione, avente accesso sempre dal lato ovest. Al piano primo abbiamo il resto dell'alloggio, raggiungibile tramite una scala interna dai locali d'abitazione posti al piano terra. Nella planimetria catastale (all.2 AB) e nel rilievo da me effettuato (all.3 AB) si può visionare la disposizione dei vari componenti dell'edificio

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)

Risulta un preliminare di compravendita trascritto a Chiavari il 31/12/2018 ai n.ri 12137/9637 in forza di scrittura in autentica del Notaio Luigi Solari del 3.12.2013 (repertorio n. 1009/730), con la quale la società **** Omissis **** prometteva di vendere il fabbricato in oggetto ai signori: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Tale trattativa non è però mai arrivata a compimento con un effettivo passaggio di proprietà, per cui attualmente risulta ancora proprietaria **** Omissis ****.



CONFINI

L'immobile in esame è collocato all'interno di una corte situata a lato della strada provinciale Borzonasca - Sopralacroce. A nord troviamo un distacco verso la strada, ad ovest un altro fabbricato appartenente alla stessa proprietà, adibito a caseificio e ad abitazione secondaria. A sud troviamo un percorso distributivo, che dà accesso alla cantina, al caseificio e ad un altro fabbricato adibito a stalla e fienile; ad est infine abbiamo la rampa di accesso all'edificio in oggetto ed un cortile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	0,00 m	0
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	0,00 m	
Cantina	31,00 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	32,00 mq	43,50 mq	0,25	10,88 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,28 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria dell'appartamento è riportata nell'allegato 3 AB. La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzate come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98);

Nel nostro caso abbiamo una superficie commerciale dell'appartamento di mq. 116; l'abitazione possiede una terrazza ed un balcone (aventi superficie complessiva di mq. 18), una cantina di superficie pari a mq. 44, un deposito di 19 mq. di superficie ed un locale adibito a cella frigo avente superficie di mq. 24,50.

Dunque, sviluppando i calcoli abbiamo:

- Abitazione: mq. 116
- Terrazza + poggiolo: misurano complessivamente mq. 18; computati al 30%, come da decreto, contano per mq. 5,40
- i Locali accessori (Cantina + deposito + cella frigo) misurano complessivamente mq. 87,50, che computati al 25% (trattandosi di vani non comunicanti con l'appartamento) incidono per mq. 21,88

In totale abbiamo quindi mq. 143,28.



Il bene è divisibile, nel senso che cantina, deposito e cella frigo possono anche essere alienati singolarmente, avendo ingressi indipendenti; l'appartamento invece non è comodamente divisibile, perché possiede solo un bagno ed una cucina, ed ha un unico accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1997 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 381, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 205,29 Piano 1S-PT-1P
Dal 12/07/2004 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 381, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 205,29 Piano 1S-PT-1P
Dal 26/04/2005 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 381, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 205,29 Piano 1S-PT-1P
Dal 30/06/2006 al 09/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 381, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 158 mq Rendita € 205,29 Piano 1S-PT-1P

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	381	2		A4	2	7,5 VANI	158 mq	205,29 €	1S - PT - 1P	



Corrispondenza catastale

Non sussiste completa corrispondenza catastale, poiché rispetto all'accatastamento presente all'Ufficio Provinciale del Territorio (all.2 AB) sono stati compiuti nell'edificio alcuni interventi che non risultano autorizzati a seguito alla presentazione di un progetto, come evidenziati sulla tavola di raffronto (all.3 AB)

PATTI

Come sopra anticipato, risulta agli atti un preliminare di compravendita con il quale la società **** Omissis **** prometteva di vendere l'immobile oggetto della presente E.I. ai signori **** Omissis ****

Tale trattativa non è però mai stata perfezionata con un atto di vendita vero e proprio

STATO CONSERVATIVO

L'edificio è in buone condizioni (foto 1, 2 e 3). L'abitazione è ben tenuta; i locali accessori (cantina, cella frigo e deposito) sono ovviamente in condizioni meno curate, trattandosi di ambienti di lavoro funzionali all'attività produttiva dell'azienda agricola; comunque il fabbricato è generalmente sano e non presenta ammaloramenti. Le parti esterne al fabbricato sono meno in ordine, perché ingombre di materiali abbandonati (foto 4, 5 e 6) che dovranno essere sgomberati, al pari delle tettoie e dei corpi aggiunti non regolarizzati - e comunque in cattivo stato, come visibile nelle foto - che dovranno essere rimossi, sia per regolarizzare l'immobile sia anche per il miglior aspetto complessivo del fabbricato.

PARTI COMUNI

L'accesso alla cantina avviene da un percorso distributivo che serve anche il caseificio e l'ex stalla (foto 4), mentre l'ingresso alla cella frigo avviene dalla corte comune dalla quale si ha accesso anche all'abitazione posta sopra al caseificio ed al fienile (foto 5)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 3 AB) è composto al piano terra da un ingresso (foto 7), un soggiorno/pranzo con angolo cottura (foto 8 e 9) ed una dispensa (foto 10). Tramite la scala raffigurata nella foto 7 si accede al piano superiore, dove si trovano un disimpegno (foto 11), due camere (foto 12 e 13) ed una stanza armadi (foto 14) collegata con una stireria (foto 15). Infine, tramite un altro disimpegno (foto 16) si accede al bagno (foto 17) e da qui al terrazzo (foto 18).

La foto 19 raffigura l'accesso alla cantina, che come già detto avviene dal lato sud, mentre le foto 20 e 21 ne mostrano l'interno. Il deposito ha il suo accesso a lato dell'ingresso dell'abitazione (è il corpo basso sulla destra nella foto 1) e si presenta come nelle foto 22 e 23. Infine, al locale cella frigo si accede dalla corte interna (foto 24) ed ospita la cella frigo stessa più alcuni materiali lasciati in deposito (foto 25).



Le murature interne sono intonacate e tinteggiate; le pavimentazioni sono in graniglia ed in piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno o in alluminio.

L'immobile possiede impianto elettrico, idrico, televisivo e di riscaldamento autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Come sopra anticipato, l'edificio è occupato dai titolari dell'Azienda Agricola, i quali avevano inizialmente un contratto d'affitto stipulato con i proprietari, che successivamente non è stato rinnovato; a quanto dichiarato però, di fatto l'affitto non è mai stato corrisposto, per due motivi:

- l'accordo iniziale - come riferito dai locatari - prevedeva che i lavori edili compiuti dai titolari dell'Azienda agricola a proprie spese andassero scalati dall'affitto; ma dato che tali interventi assommavano ad un importo che superava l'ammontare delle rate d'affitto, queste ultime non sono state pagate

- successivamente, avendo stipulato un preliminare di compravendita con il quale i promissari acquirenti avevano versato una caparra, l'importo anticipato si era ulteriormente aumentato, per cui il canone non veniva versato, e alla scadenza il contratto d'affitto non era neanche più stato rinnovato.

In ogni caso, nell'immobile di V. Pastine Perlezzi 104 sono residenti:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1997 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2004 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2005 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2006 al 09/08/2021	**** Omissis ****	Variazione di denominazione della società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La visura storica catastale attribuisce la proprietà dell'immobile per la quota di 21/27 (ovvero 42/54) a **** Omissis **** fino al 12/07/2004, con la nota "DA VERIFICARE", ma - come da Certificato Notarile agli atti - **** Omissis **** era deceduto il 5/1/1997, e la sua eredità era stata accettata dal **** Omissis **** con atto del 24/1/1997.

L'accettazione dell'eredità di **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** e a favore di **** Omissis **** non risulta trascritta.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 13/09/2021

Reg. gen. 33510 - Reg. part. 25766

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: In data 13/9/2021 il pignoramento è stato trascritto anche a Chiavari (Reg. Generale 10120 - Reg. Particolare 8104)

NORMATIVA URBANISTICA

Nella zona le funzioni di residenza e di sede di azienda agricola sono ammesse dal Piano Urbanistico Comunale vigente

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dal confronto tra la planimetria catastale (all. 2 AB) e la pianta dello stato attuale (all. 3 AB), si rileva la presenza di alcune modifiche, che non sono state autorizzate mediante la presentazione di un progetto. Tali irregolarità posso essere sanate versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento (Ufficio Tecnico di Borzonasca) in relazione all'aumento di valore dell'immobile. Considerando che a seguito degli interventi abusivi aumento di valore dell'immobile sostanzialmente non ce n'è, è verosimile che si potrà ottenere la sanatoria degli interventi non autorizzati versando una sanzione di € 516

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'edificio non fa parte di un condominio



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 104, piano 1S-PT-1P

Il fabbricato oggetto della presente stima è un edificio di 3 piani. Al piano seminterrato abbiamo un unico locale, adibito a cantina, con accesso indipendente dal lato sud; a piano terra si trovano invece un locale indipendente con accesso dalla corte comune sul lato est, adibito a cella frigo, un deposito accessibile dal lato ovest ed infine l'abitazione, avente accesso sempre dal lato ovest. Al piano primo abbiamo il resto dell'alloggio, raggiungibile tramite una scala interna dai locali d'abitazione posti al piano terra. Nella planimetria catastale (all.2 AB) e nel rilievo da me effettuato (all.3 AB) si può visionare la disposizione dei vari componenti dell'edificio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 381, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 85.968,00

L'immobile in esame è accatastato in categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona va da un minimo di € 470/mq. ad un massimo di € 700/mq. (v. all. 4)

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 470/mq. ed € 700/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come il contesto circostante, la qualità dell'edificio, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Riguardo ai parametri sopra elencati, parliamo di un edificio generalmente in buono stato di manutenzione, collocato in piena campagna, in effetti non molto vicino a centri urbani e quindi un po' scomodo dal punto di vista dei contatti e degli acquisti; però piuttosto comodo dal punto di vista dell'accessibilità, perché le automobili possono arrivare in prossimità dell'edificio con la strada provinciale (vedi all.1) - si percorre poi un breve tratto in discesa ed infine tramite la rampa raffigurata nella foto 1 si ha accesso all'abitazione.

Il fabbricato non ha ostacoli visivi, gode di una bella visuale sulla campagna (foto 26) ed è luminoso.

Quanto alle prestazioni energetiche, ci troviamo in classe G, la meno performante.

In base a tutte queste rilevazioni, si può comunque attribuire un valore medio-alto all'interno del range della tabella OMI; anche sulla scorta del parere di un agente immobiliare consultato, si ritiene congruo un valore di € 600/mq., che moltiplicato per i 143,28 mq. di superficie commerciale determina un valore di base dell'immobile di € 85.968. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 85.968 - € 4.298,40 = € 81.669,60.

Bisogna poi dedurre la spesa per sanare gli abusi edilizi. Considerando i 516 € previsti per la sanzione ed un migliaio di euro per l'onorario di chi redige la pratica, arriviamo ad un valore di € 80.153,60.



Infine, se si vuole regolarizzare pienamente l'immobile bisognerà anche sgomberare tettoie e corpi aggiunti vari non autorizzati; tra smontaggio e smaltimento con trasporto alla discarica si può stimare un costo complessivo di 5000 €, che porta l'immobile ad un valore finale di € 75.153,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato rurale Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 104, piano 1S-PT-1P	143,28 mq	600,00 €/mq	€ 85.968,00	100,00%	€ 85.968,00
				Valore di stima:	€ 85.968,00

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 14/07/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 104, piano 1S-PT-1P

Il fabbricato oggetto della presente stima è un edificio di 3 piani. Al piano seminterrato abbiamo un unico locale, adibito a cantina, con accesso indipendente dal lato sud; a piano terra si trovano invece un locale indipendente con accesso dalla corte comune sul lato est, adibito a cella frigo, un deposito accessibile dal lato ovest ed infine l'abitazione, avente accesso sempre dal lato ovest. Al piano primo abbiamo il resto dell'alloggio, raggiungibile tramite una scala interna dai locali d'abitazione posti al piano terra. Nella planimetria catastale (all.2 AB) e nel rilievo da me effettuato (all.3 AB) si può visionare la disposizione dei vari componenti dell'edificio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 381, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Nella zona le funzioni di residenza e di sede di azienda agricola sono ammesse dal Piano Urbanistico Comunale vigente



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

LOTTO 5

Bene N° 5 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 104, piano 1S-PT-1P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 381, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	143,28 mq
Stato conservativo:	L'edificio è in buone condizioni (foto 1, 2 e 3). L'abitazione è ben tenuta; i locali accessori (cantina, cella frigo e deposito) sono ovviamente in condizioni meno curate, trattandosi di ambienti di lavoro funzionali all'attività produttiva dell'azienda agricola; comunque il fabbricato è generalmente sano e non presenta ammaloramenti. Le parti esterne al fabbricato sono meno in ordine, perché ingombre di materiali abbandonati (foto 4, 5 e 6) che dovranno essere sgomberati, al pari delle tettoie e dei corpi aggiunti non regolarizzati - e comunque in cattivo stato, come visibile nelle foto - che dovranno essere rimossi, anche per il miglior aspetto complessivo del fabbricato.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto della presente stima è un edificio di 3 piani. Al piano seminterrato abbiamo un unico locale, adibito a cantina, con accesso indipendente dal lato sud; a piano terra si trovano invece un locale indipendente con accesso dalla corte comune sul lato est, adibito a cella frigo, un deposito accessibile dal lato ovest ed infine l'abitazione, avente accesso sempre dal lato ovest. Al piano primo abbiamo il resto dell'alloggio, raggiungibile tramite una scala interna dai locali d'abitazione posti al piano terra. Nella planimetria catastale (all.2 AB) e nel rilievo da me effettuato (all.3 AB) si può visionare la disposizione dei vari componenti dell'edificio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BORZONASCA (GE) - LOCALITÀ PASTINE - PERLEZZI,
EDIFICIO 104, PIANO 1S-PT-1P**

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 13/09/2021

Reg. gen. 33510 - Reg. part. 25766

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: In data 13/9/2021 il pignoramento è stato trascritto anche a Chiavari (Reg. Generale 10120 - Reg. Particolare 8104)

