
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 riguarda i terreni ubicati a Borzonasca (GE) in Località Pastine - Perlezzi

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreni ubicati a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi

DESCRIZIONE

I terreni oggetto della presente stima sono disposti a margine della strada comunale Borzonasca - Sopralacroce e sono attualmente utilizzati dall'Azienda Agricola sita in **** Omissis ****. L'allegato 1 riporta i terreni contenuti nel foglio 55, mentre l'allegato 2 raffigura i terreni accatastati nel foglio 56. Le particelle oggetto della presente E.I. sono sottolineate in rosso. Nell'allegato 3 ho invece unito le due planimetrie, che - come si può vedere - riguardano terreni più o meno tutti contigui e disposti nelle vicinanze dell'azienda agricola, che ho contrassegnato con un contorno verde. Un solo terreno si trova lontano dall'azienda ed è contenuto all'interno del foglio 81 (v. all.4)

Per i beni 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)

NOTA: 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 i seguenti terreni in Borzonasca censiti al

fg. 55:

mapp. 36-37—38-105—106-107-108-109-110-111

ed i seguenti terreni censiti al fg. 56:

mapp. 24—151—152—153—156-166-167-169-170—171—172—173—174—175-382

ed infine il mapp. 116 del fg. 8L

oltre ad alcuni fabbricati

ai signori: **** Omissis ****

Ho contattato il Notaio Solari e mi sono fatto mandare questo documento (all.5). In questo preliminare si legge che l'atto notarile di trasferimento della proprietà avrebbe dovuto essere stipulato entro il 30 novembre 2020, per dare tempo a DPE TRADING di ottenere le concessioni edilizie in sanatoria dei fabbricati; però, a quanto mi è stato riferito da **** Omissis **** questo atto poi non è mai stato stipulato, prima perché il Covid ha interrotto le attività, poi perché è intervenuto il pignoramento. Dunque la promessa Parte Compratrice ha sì versato la caparra, ma poi non ha di fatto completato la trattativa con il rogito di compravendita vero e proprio.

CONFINI

Come visibile sull'allegato 3, gli immobili in esame sono disposti lungo la strada comunale Borzonasca - Sopralacroce, e sono generalmente confinanti tra loro, essendo disposti tutt'intorno all'azienda agricola situata in **** Omissis ****, ad eccezione dell'appezzamento contenuto nel foglio 81 alla particella 116, che si trova all'interno della particella 117.

Riguardo alle particelle ricadenti nei fogli 55 e 56, per la determinazione dei confini si rimanda all'esame visivo degli allegati 1, 2 e 3, più immediato ed evidente rispetto alla consultazione di un lungo elenco scritto.

CONSISTENZA

Nell'allegato 6 è riportato l'elenco dei beni oggetto del pignoramento, ognuno con la relativa superficie; la somma di questi appezzamenti totalizza complessivamente 6 ettari, 46 are e 2 centiare



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1997 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55,56,81, Part. varie
Dal 12/07/2004 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55,56,81, Part. varie
Dal 26/04/2005 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55,56,81, Part. varie
Dal 30/06/2006 al 09/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55,56,81, Part. varie

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Fogli	Part.	Sub	Porz	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55-56-81	varie	vari			castagneto da frutto, seminativo irriguo, bosco, pascolo.	1,2,3,4,U	6 ettari 46 are 2 centiare			

PRECISAZIONI

Come sopra indicato, questi terreni sono utilizzati dall'azienda agricola sita in **** Omissis ****. Tali terreni non risultano però pertinenziali ai fabbricati dell'azienda, cioè catastalmente sono riportati come varie unità ciascuna a sé stante, quindi alienabili singolarmente. E' chiaro peraltro che l'azienda agricola non potrebbe funzionare senza i terreni utilizzati per la coltivazione ed il pascolo, dunque sarebbe opportuno che almeno una buona parte non venisse disgiunta dai fabbricati produttivi, anche se dal punto di vista dei diritti reali questi beni appaiono come entità distinte

PATTI

Come sopra anticipato, esiste un preliminare di compravendita con il quale la società **** Omissis **** prometteva di vendere i terreni oggetto della presente E.I. ai signori **** Omissis ****; tale trattativa non è però mai stata completata con un atto notarile di trasferimento della proprietà.



STATO CONSERVATIVO

Da un sopralluogo compiuto sul posto i terreni risultano generalmente in buone condizioni, essendo utilizzati e mantenuti quotidianamente. La foto 1 raffigura dall'alto questi terreni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alcuni terreni sono destinati a castagneto da frutto, altri a seminativo irriguo, a bosco oppure a pascolo. Si produce insieme alla perizia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Comune di Borzonasca (all.7)

STATO DI OCCUPAZIONE

Come sopra specificato, i terreni sono utilizzati dalla vicina Azienda Agricola **** Omissis ****, la quale aveva inizialmente un contratto d'affitto stipulato nel 1994 con i precedenti proprietari, che a seguito del passaggio di proprietà non è stato rinnovato; **** Omissis **** aveva anzi richiesto il rilascio degli immobili, essendo scaduto il contratto d'affitto. Il contenzioso si era poi risolto mediante l'accordo di vendere l'azienda agli inquilini, come dal preliminare di compravendita di cui si è visto. Non essendosi completato il trasferimento di proprietà però i promissari acquirenti non sono diventati definitivamente proprietari e non hanno a questo punto nemmeno un contratto d'affitto opponibile

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.
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°
		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 disponibile a Catasto attribuisce la proprietà dei terreni 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 nipote **** 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)

NOTA: Esiste il più volte ricordato preliminare di compravendita con il quale la società **** Omissis **** prometteva di vendere i terreni oggetto della presente E.I. ai signori **** Omissis ****; è vero che tale trattativa non è mai stata perfezionata con un atto di trasferimento di proprietà vero e proprio, però si tratta comunque di una situazione che eventuali acquirenti dovranno tenere presente, dato che i titolari dell'azienda agricola hanno versato una caparra e hanno quindi dei diritti su questi beni, come dovrà essere più precisamente definito in sede legale

NORMATIVA URBANISTICA

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal comune di Borzonasca a seguito di richiesta del sottoscritto Esperto (all.7)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreni ubicati a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi

I terreni oggetto della presente stima sono disposti a margine della strada comunale Borzonasca - Sopralacroce e sono attualmente utilizzati dall'Azienda Agricola sita in **** Omissis ****. L'allegato 1 riporta i terreni contenuti nel foglio 55, mentre l'allegato 2 raffigura i terreni accatastati nel foglio 56. Le particelle oggetto della presente E.I. sono sottolineate in rosso. Nell'allegato 3 ho invece unito le due planimetrie, che - come si può vedere - riguardano terreni più o meno tutti contigui e disposti nelle vicinanze dell'azienda agricola, che ho contrassegnato con un contorno verde. Un solo terreno si trova lontano dall'azienda ed è contenuto all'interno del foglio 81 (v. all.4)

Identificati al catasto Terreni - Fg. 55-56-81, Part. varie

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore complessivo di stima dei beni: € 85.100,00

Per quantificare il valore dei terreni si è fatto riferimento al "Listino 2020 dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Genova" (in stralcio all'all.8), in cui ad ogni tipo di coltura è associato un prezzo ad ettaro. Si sono quindi calcolate le superfici di ciascun terreno, che si sono poi moltiplicate per i valori medi riportati nel listino.

Nell'all.9 è quindi riportata la tabella che associa a ciascun terreno la superficie in ha, il valore medio in €/ha ed il conseguente valore di ciascun terreno. La somma totale di questo elenco ammonta ad € 85.100

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreni a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi			€ 85.100,00		
Valore di stima:					€ 85.100,00

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 11/05/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi

I terreni oggetto della presente stima sono disposti a margine della strada comunale Borzonasca - Sopralacroce e sono attualmente utilizzati dall'Azienda Agricola sita in **** Omissis ****. L'allegato 1 riporta i terreni contenuti nel foglio 55, mentre l'allegato 2 raffigura i terreni accatastati nel foglio 56. Le particelle oggetto della presente E.I. sono sottolineate in rosso. Nell'allegato 3 ho invece unito le due planimetrie, che - come si può vedere - riguardano terreni più o meno tutti contigui e disposti nelle vicinanze dell'azienda agricola, che ho contrassegnato con un contorno verde. Un solo terreno si trova lontano dall'azienda ed è contenuto all'interno del foglio 81 (v. all.4).

I beni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal comune di Borzonasca a seguito di richiesta del sottoscritto Esperto



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

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, 56,81 Part. varie	Superficie	in totale 6 ettari - 46 are - 2 centiare
Stato conservativo:	Da un sopralluogo compiuto sul posto i terreni risultano generalmente in buone condizioni, essendo utilizzati e mantenuti quotidianamente		
Descrizione:	I terreni oggetto della presente stima sono disposti a margine della strada comunale Borzonasca - Sopralacroce e sono attualmente utilizzati dall'Azienda Agricola sita in **** Omissis ****. L'allegato 1 riporta i terreni contenuti nel foglio 55, mentre l'allegato 2 raffigura i terreni accatastati nel foglio 56. Le particelle oggetto della presente E.I. sono sottolineate in rosso. Nell'allegato 3 ho invece unito le due planimetrie, che - come si può vedere - riguardano terreni più o meno tutti contigui e disposti nelle vicinanze dell'azienda agricola, che ho contrassegnato con un contorno verde. Un solo terreno si trova lontano dall'azienda ed è contenuto all'interno del foglio 81 (v. all.4)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORZONASCA (GE) - LOCALITÀ PASTINE - PERLEZZI

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)

