

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 (LOTTI 6 e 7) riguarda uno degli edifici che formano il complesso edilizio - contrassegnato in rosso sull'all.1 - che ospita l'Azienda Agricola sita in Località Pastine - Perlezzi 104-105. Il fabbricato in oggetto contiene al piano seminterrato un caseificio e ai piani superiori un'abitazione.

I beni oggetto della presente stima sono i seguenti:

- ✓ **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano PT-1P
- ✓ **Bene N° 7** - Caseificio ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano 1S



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano PT-1P

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è un'abitazione situata al piano terra e ad primo piano di un edificio di 3 piani, in cui al piano seminterrato si trova un caseificio, oggetto di un altro lotto del presente procedimento.

Il fabbricato si trova all'interno di una corte situata a lato della strada provinciale Borzonasca - Sopralacroce ed è collocato in adiacenza ad un altro edificio residenziale, periziato dal sottoscritto come lotto 5 della perizia. La collocazione del corpo di fabbrica oggetto della presente stima è riportata nell'allegato 1 e nell'allegato 2AC.

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 (All.3).

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 ad abitazione e a sede dell'azienda agricola. A sud troviamo un percorso distributivo, che dà accesso alla cantina del civico 104, al sottostante caseificio e ad un altro fabbricato adibito a stalla e fienile; ad est infine abbiamo un distacco verso l'edificio stalla/fienile

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	46,50 mq	1	46,50 mq		
Balcone scoperto	6,40 mq	6,40 mq	0,30	1,92 mq		
Totale superficie convenzionale:				48,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,42 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La planimetria dell'appartamento è riportata nell'allegato 2 AC. Come sopra anticipato, il piano seminterrato ospita il caseificio; le planimetrie che raffigurano il lotto oggetto della presente perizia sono quelle del piano terra e del primo piano. I tratteggi in rosso individuano le parti non presenti nelle piante catastali, mentre quelle contrassegnate in giallo indicano gli elementi riportati sul catastale ma attualmente non più presenti.

La planimetria catastale è unita alla presente perizia, all'allegato 4. Come si può riscontrare, il piano superiore è totalmente nuovo, si tratta in effetti di un abuso edilizio, costruito in assenza di un progetto autorizzato. Anche la terrazza al piano terra non è regolare, è un ampliamento rispetto al balcone preesistente; anche questa espansione è un abuso edilizio.

Queste superfetazioni non potranno essere sanate, l'unico modo di regolarizzare il fabbricato sarà demolire questi elementi aggiunti: pertanto queste parti non sono state computate nel calcolo delle superfici, in sostanza nello schema sopra si è fatto riferimento alle sole parti regolari, che potranno sopravvivere alle demolizioni.

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 dell'appartamento di mq. commerciali 46,50, mentre il balcone ha una superficie di mq. 6,40. Si tratta delle superfici autorizzate, come sopra specificato.

Quindi abbiamo mq. 46,50 di alloggio e mq. 6,40 di poggolo, i quali vanno computati al 30%, come da decreto, e pertanto contano nella misura di mq. 1,92; in totale abbiamo quindi una superficie commerciale di mq. 48,42.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1997 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 385, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano 1P
Dal 12/07/2004 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 385, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano 1P
Dal 26/04/2005 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 385, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano 1P
Dal 30/06/2006 al 09/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 385, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 95,80 Piano 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 €	PT - 1P	

Corrispondenza catastale

Come sopra anticipato, non sussiste corrispondenza catastale, come evidenziato sulla tavola di raffronto (all.2 AC)

PATTI

Come sopra riportato (all.3), 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, anche se ingombro nelle parti esterne di precari da rimuovere (foto 1 e 2). L'abitazione è ben tenuta.

PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento avviene dalla corte comune dalla quale si accede anche alla cella frigo situata nel sedime dell'abitazione principale di cui al lotto 5 (foto 1). L'ingresso all'appartamento è la porta rappresentata al centro della foto, mentre l'ingresso alla cella frigo è quello sulla destra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 2 AC) è composto al piano terra da un monocale (foto 3 e 4), articolato in un soggiorno ed una cucina/sala pranzo separati da due muretti bassi. In un angolo si trova una scala tramite la quale si accede al piano abusivo superiore (foto 5), dove si trovano una camera (foto 6) un bagno (foto 7) ed un disimpegno (foto 8). Abbiamo infine l'ampia balconata (foto 9), che come già detto è un ampliamento non regolarizzato del preesistente poggiolo. Nella foto 10 si possono vedere la soletta del preesistente poggiolo in cemento, sostenuta dalle putrelle in ferro, e l'espansione realizzata al di sopra.

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

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni 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 105 sono residenti la titolare **** 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	**** Omissis ****	Variazione di denominazione della società			



09/08/2021		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 la funzione di residenza è ammessa dal Piano Urbanistico Comunale vigente

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.



Dal confronto tra la pianta dello stato attuale (all. 2 AC) e la planimetria catastale (all. 3 AC) si rileva la presenza di notevoli modifiche, che non sono state autorizzate mediante la presentazione di un progetto.

Come sopra anticipato, abbiamo un edificio attualmente composto da 3 piani: al livello inferiore troviamo il caseificio (regolare e non oggetto del presente lotto), al piano intermedio abbiamo l'abitazione (con differenze planimetriche rispetto alla pianta catastale), e infine abbiamo il livello superiore completamente abusivo.

Come si può osservare sull'all. 2 AC, al piano terra sono state demolite alcune tramezze, sono stati elevati due muretti, è stata ampliata la balconata ma soprattutto è stata realizzata una scala per dare accesso al piano superiore, che è l'elemento completamente abusivo.

Le difformità esterne non possono essere sanate, perché l'immobile si trova in una zona interessata dalla Legge Galasso, trovandosi a meno di 150 metri da un corso d'acqua - dunque si ricade nell'ambito della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Dunque il corpo di fabbrica non regolarizzato e l'ampliamento del balcone con la relativa tettoia vanno demoliti. Potranno invece essere regolarizzate le difformità interne al piano intermedio a seguito del pagamento di una modesta sanzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'edificio non fa parte di un condominio



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Caseificio ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano 1S

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è un caseificio situato al piano seminterrato di un edificio di 3 piani, in cui ai piani superiori si trova un'abitazione, oggetto di un altro lotto del presente procedimento.

Il fabbricato è accessibile da un percorso distributivo che serve la cantina dell'edificio residenziale di cui al lotto 5 e anche il livello inferiore dell'edificio stalla/fienile. La collocazione del corpo di fabbrica oggetto della presente stima è visibile nell'allegato 1 e nell'allegato 2AC.

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. (all.3)

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



CONFINI

A nord del fabbricato troviamo un terrapieno, ad ovest un altro edificio appartenente alla stessa proprietà, adibito ad abitazione e a sede dell'azienda agricola. A sud troviamo il percorso distributivo, che dà accesso anche alla cantina del civico 104 e ad un altro fabbricato adibito a stalla e fienile; ad est infine abbiamo un distacco verso l'edificio stalla/fienile

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	30,00 mq	41,50 mq	1	41,50 mq		1S
Totale superficie convenzionale:				41,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria dell'appartamento è riportata nell'allegato 2 AC. Come sopra anticipato, il caseificio si trova al piano seminterrato, mentre i livelli superiori ospitano un appartamento.

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 di mq. commerciali 41,50.

Il bene non è divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1997 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 385, Sub. 1 Categoria C3 Cl.U, Cons. 29 mq Piano 1S
Dal 12/07/2004 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 385, Sub. 1 Categoria C3



		Cl.U, Cons. 29 mq Piano 1S
Dal 26/04/2005 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 385, Sub. 1 Categoria C3 Cl.U, Cons. 29 mq Piano 1S
Dal 30/06/2006 al 09/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 385, Sub. 1 Categoria C3 Cl.U, Cons. 29 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 47,93 Piano 1S

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	385	1		C3	U	29 mq	34 mq	47,93 €	1S	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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 internamente in buone condizioni; le parti esterne sono meno in ordine e ingombre di materiali da rimuovere (foto 1). Il laboratorio comunque è ben tenuto ed in buone condizioni igieniche.



PARTI COMUNI

L'accesso al caseificio avviene dal percorso distributivo lato sud dal quale si accede anche alla cantina dell'abitazione principale e al piano terra del fabbricato stalla/fienile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 2 AC) è composto da un laboratorio articolato su 2 piani (foto 2, 3, 4 e 5), un disimpegno (foto 6) e un bagno (foto 7).

Le pareti e i pavimenti sono piastrellati; gli infissi sono in alluminio.

L'immobile possiede impianto elettrico e idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'edificio è utilizzato per il confezionamento di formaggi 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.

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 la funzione di laboratorio è ammessa dal Piano Urbanistico Comunale vigente

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è conforme alla planimetria depositata a catasto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il caseificio non necessita di APE, trattandosi di un immobile con funzione artigianale privo di impianti di riscaldamento e climatizzazione



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 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano PT-1P

L'immobile oggetto della presente stima è un'abitazione situata al piano terra e ad primo piano di un edificio di 3 piani, in cui al piano seminterrato si trova un caseificio, oggetto di un altro lotto del presente procedimento. Il fabbricato si trova all'interno di una corte situata a lato della strada provinciale Borzonasca - Sopralacroce ed è collocato in adiacenza ad un altro edificio residenziale, periziato dal sottoscritto come lotto 5 della perizia. La collocazione del corpo di fabbrica oggetto della presente stima è riportata nell'allegato 1 e nell'allegato 2AC.

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: € 31.473,00

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. 5)

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 che porta alla corte (in comune con gli altri edifici di cui ai lotti 5, 7 e 8 del presente procedimento) da cui si ha accesso all'abitazione.

Il fabbricato non ha ostacoli visivi, gode di una bella visuale sulla campagna (foto 11) ed è luminoso.

Quanto alle prestazioni energetiche, ci troviamo in classe D, quindi buona, anche in considerazione di quanto mediamente riscontrato nella zona.

In base a tutte queste rilevazioni, va attribuito un valore alto all'interno del range della tabella OMI; anche sulla scorta del parere di un agente immobiliare consultato, si ritiene congruo un valore di € 650/mq., che moltiplicato per i 48,42 mq. di superficie commerciale determina un valore di base dell'immobile di € 31.473. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 31.473 - € 1.573,65 = € 29.899,35.

Bisogna poi dedurre le spese per demolire / sanare gli abusi edilizi:

Per quel che riguarda le difformità che hanno comportato aumento di volumi e superfici, bisognerà procedere alle demolizioni del piano superiore e dell'ampliamento della balconata (tettoia compresa), mentre per quanto



riguarda le difformità interne a piano terra basterà una pratica ex art. 22 L.R. 16/2008, con una modesta sanzione.

Dopo aver demolito il piano superiore bisognerà poi impermeabilizzare il solaio che attualmente divide internamente i due livelli, ma - una volta demolito il piano superiore - diventerà il solaio di copertura, e va quindi impermeabilizzato.

In sostanza, tra demolizioni, smaltimenti, oneri di discarica, impermeabilizzazione e pratica edilizia e catastale si può stimare un costo complessivo di 10.000 €; se si vuole quindi alienare il bene considerando tutte le operazioni necessarie per renderlo regolare, il prezzo dell'immobile si riduce ad un valore finale di € 19.899,35.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano PT-1P	48,42 mq	650,00 €/mq	€ 31.473,00	100,00%	€ 31.473,00
Valore di stima:					€ 31.473,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Caseificio ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano 1S

L'immobile oggetto della presente stima è un caseificio situato al piano seminterrato di un edificio di 3 piani, in cui ai piani superiori si trova un'abitazione, oggetto di un altro lotto del presente procedimento. Il fabbricato è accessibile da un percorso distributivo che serve la cantina dell'edificio residenziale di cui al lotto 5 e anche il livello inferiore dell'edificio stalla/fienile. La collocazione del corpo di fabbrica oggetto della presente stima è visibile nell'allegato 1 e nell'allegato 2AC.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 385, Sub. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 22.825,00

L'immobile in esame è accatastato in categoria C/3, cioè come "Laboratori per arti e mestieri" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per Laboratori in questa zona va da un minimo di € 430/mq. ad un massimo di € 660/mq. (v. all. 4)

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 430/mq. ed € 660/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, lo stato di manutenzione 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 degli spostamenti; peraltro - elaborando materie prime prodotte sul posto - è comodissimo, se si continua ad affidargli questa funzione. Come sopra anticipato, internamente l'immobile è tenuto in buono stato, mentre esternamente andrebbe data una ripulita; d'altra parte si tratta di un immobile rurale con destinazione produttiva, non si richiede un'immagine di rappresentanza.

In base a queste valutazioni, possiamo attribuire un valore medio all'interno del range della tabella OMI; anche sulla scorta del parere di un agente immobiliare consultato, si ritiene congruo un valore di € 550/mq., che moltiplicato per i 41,50 mq. di superficie commerciale determina un valore di base dell'immobile di € 22.825. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo un valore finale pari a € 22.825 - € 1.141,25 = € 21.683,75.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Caseificio Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano 1S	41,50 mq	550,00 €/mq	€ 22.825,00	100,00%	€ 22.825,00
				Valore di stima:	€ 22.825,00

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 17/07/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano PT-1P

L'immobile oggetto della presente stima è un'abitazione situata al piano terra e ad primo piano di un edificio di 3 piani, in cui al piano seminterrato si trova un caseificio, oggetto di un altro lotto del presente procedimento. Il fabbricato si trova all'interno di una corte situata a lato della strada provinciale Borzonasca - Sopralacroce ed è collocato in adiacenza ad un altro edificio residenziale, periziato dal sottoscritto come lotto 5 della perizia. La collocazione del corpo di fabbrica oggetto della presente stima è riportata nell'allegato 1 e nell'allegato 2AC.

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 la funzione di residenza è ammessa dal Piano Urbanistico Comunale vigente

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Caseificio ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano 1S

L'immobile oggetto della presente stima è un caseificio situato al piano seminterrato di un edificio di 3 piani, in cui ai piani superiori si trova un'abitazione, oggetto di un altro lotto del presente procedimento. Il fabbricato è accessibile da un percorso distributivo che serve la cantina dell'edificio residenziale di cui al lotto 5 e anche il livello inferiore dell'edificio stalla/fienile. La collocazione del corpo di fabbrica oggetto della presente stima è visibile nell'allegato 1 e nell'allegato 2AC.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 385, Sub. 1, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: Nella zona la funzione di laboratorio è ammessa dal Piano Urbanistico Comunale vigente



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

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano PT-1P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 381, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	48,42 mq
Stato conservativo:	L'edificio è in buone condizioni, anche se ingombro nelle parti esterne di precari da rimuovere (foto 1 e 2). L'abitazione è ben tenuta.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente stima è un'abitazione situata al piano terra e ad primo piano di un edificio di 3 piani, in cui al piano seminterrato si trova un caseificio, oggetto di un altro lotto del presente procedimento. Il fabbricato si trova all'interno di una corte situata a lato della strada provinciale Borzonasca - Sopralacroce ed è collocato in adiacenza ad un altro edificio residenziale, periziato dal sottoscritto come lotto 5 della perizia. La collocazione del corpo di fabbrica oggetto della presente stima è riportata nell'allegato 1 e nell'allegato 2AC.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Caseificio			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, edificio 105, piano 1S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Caseificio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 385, Sub. 1, Categoria C3	Superficie	41,50 mq
Stato conservativo:	L'edificio è internamente in buone condizioni; le parti esterne sono meno in ordine e ingombre di materiali da rimuovere (foto 1). Il laboratorio comunque è ben tenuto ed in buone condizioni igieniche.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente stima è un caseificio situato al piano seminterrato di un edificio di 3 piani, in cui ai piani superiori si trova un'abitazione, oggetto di un altro lotto del presente procedimento. Il fabbricato è accessibile da un percorso distributivo che serve la cantina dell'edificio residenziale di cui al lotto 5 e anche il livello inferiore dell'edificio stalla/fienile. La collocazione del corpo di fabbrica oggetto della presente stima è visibile nell'allegato 1 e nell'allegato 2AC.		
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° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORZONASCA (GE) - LOCALITÀ PASTINE - PERLEZZI, EDIFICIO 105, PIANO 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)

BENE N° 7 - CASEIFICIO UBICATO A BORZONASCA (GE) - LOCALITÀ PASTINE - PERLEZZI, EDIFICIO 105, PIANO 1S

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)

