
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 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 è catastalmente un magazzino, ed è definito "stalla/fienile" sulla planimetria.

Il bene oggetto della presente stima è il seguente:

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, piano 1S-PT



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, piano 1S-PT

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto della presente stima è un edificio di 2 piani, strutturato in 2 corpi di fabbrica e realizzato in tempi diversi. Come visibile sull'all.2 SF, abbiamo un primo corpo di fabbrica di 2 piani, più vicino agli altri immobili già periziati, ed una seconda costruzione, sempre alta 2 piani, posta in adiacenza alla prima, in posizione leggermente sfalsata.

Sul grafico sono retinate in rosso le parti abusive: infatti - mentre il primo corpo di fabbrica è regolarmente autorizzato, il secondo è abusivo, come verrà dettagliato più avanti.

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, su cui si aprono a nord gli accessi del livello superiore. Gli accessi del piano seminterrato affacciano invece a sud sul sottostante corridoio distributivo, dalla parte opposta.

Ad ovest troviamo un distacco verso il caseificio; ad est infine abbiamo prato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	35,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq		1S
Fienile	36,40 mq	44,00 mq	1	44,00 mq		PT
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria del fabbricato è riportata nell'allegato 2 SF.

Come sopra anticipato, metà del fabbricato è abusivo, e le parti non autorizzate 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, quelle 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 commerciale regolare dell'immobile di mq. 88.

Il bene è divisibile, dato che i 2 locali che compongono l'immobile possono anche essere alienati singolarmente, avendo ingressi indipendenti.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1997 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 381, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 128 mq Rendita € 178,49 Piano 1S-PT
Dal 12/07/2004 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 381, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 128 mq Rendita € 178,49 Piano 1S-PT
Dal 26/04/2005 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 381, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 128 mq Rendita € 178,49 Piano 1S-PT-
Dal 30/06/2006 al 09/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 381, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 128 mq Superficie catastale 146 mq Rendita € 178,49 Piano 1S-PT

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	3		C2	1	128 mq	146 mq	178,49 €	1S - PT	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, poiché rispetto all'accatastamento presente all'Ufficio Provinciale del Territorio (all.4) è stato aggiunto un ulteriore corpo di fabbrica (il wc, visibile al piano inferiore sull'all. 2 SF). La difformità maggiore però non è questa che si riscontra nel confronto con la planimetria catastale, ma è la presenza di tutta la parte contrassegnata in rosso, che è stata sì accatastata, ma in assenza di un'autorizzazione edilizia... quanto rappresentato sulla planimetria catastale deve far riferimento allo stato legittimo dell'immobile, invece in questo caso sono stati riportati nelle piante dei volumi che però erano abusivi, e che successivamente sono stati denunciati come tali (vedi il successivo campo "regolarità edilizia").



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

La parte autorizzata dell'edificio è in condizioni trascurate (foto 1 e 2). L'interno al piano seminterrato è invece piuttosto ben tenuto, a parte l'umidità proveniente dal retrostante terrapieno (foto 3); al piano superiore il tetto non offre protezione dalla pioggia ed è pertanto stato rifasciato con dei teli impermeabili (foto 4 e 5).

La parte abusiva è più recente ed esternamente in condizioni un po' migliori (foto 6 e 7). Al livello inferiore abbiamo un locale che mostra segni di infiltrazioni dal terrapieno retrostante (foto 8).

PARTI COMUNI

L'accesso ai locali del piano seminterrato avviene da un percorso distributivo sul lato sud che serve anche la cantina dell'abitazione principale ed il caseificio, mentre l'ingresso ai locali del piano superiore avviene dalla corte comune dalla quale si ha accesso anche all'abitazione posta sopra al caseificio ed alla cella frigo dell'abitazione principale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come abbiamo visto, l'immobile in esame è attualmente utilizzato per la produzione casearia al livello inferiore e come deposito al piano superiore, anche se la planimetria catastale attribuisce a questi ambienti la funzione di stalle e di fienili (all.4).

L'ambiente al piano seminterrato della parte regolare è piuttosto ben tenuto, e viene utilizzato per la produzione casearia (foto 3); il piano superiore è invece usato come deposito (foto 4 e 5).

Nella parte abusiva al livello inferiore abbiamo un locale attualmente vuoto (foto 8) ed un wc (foto 9 e 10); al livello superiore abbiamo un deposito (foto 11).

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno, che è piastrellato.

Gli infissi sono in legno o in alluminio.

L'immobile possiede impianto elettrico e idrico



STATO DI OCCUPAZIONE

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

Come sopra anticipato, l'edificio è utilizzato per la loro attività 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 le funzioni di magazzino e di edificio a destinazione rurale sono ammesse 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.

Nel 1996 veniva presentata una planimetria catastale nella quale in corpo aggiunto di cui si è detto veniva rappresentato (all.4). Nel 1999 però, a seguito di una segnalazione, veniva svolto un sopralluogo da parte dei Carabinieri e del Tecnico Comunale di Borzonasca (all.5), i quali rilevavano quanto segue:

“realizzazione in assenza di titolo di ampliamento volumetrico inerente il corpo di fabbrica individuato come porzione del mapp.165 del Fg. 56 adibito a stalla/fienile; detto ampliamento, individuato in posizione sud-est del fabbricato in oggetto, è realizzato in muratura con copertura a doppia falda e dimensioni di massima mt. 5,80 x 5,15, è costituito da n.2 piani per un'altezza totale media di circa 6,00 mt.; epoca di realizzazione dichiarata antecedente al 1967 (fotografia n.9)”.

La preesistenza dell'ampliamento “ante 1967” consente il mantenimento delle opere non autorizzate, cosa non possibile invece nel caso in cui questi abusi fossero stati realizzati in epoca successiva; questa dichiarazione è quindi funzionale a poter mantenere il fabbricato nella condizione rappresentata nel catastale e viene ribadita nella relazione tecnica del geom. Leonelli (all.6) che accompagnava la richiesta di sanatoria ex art. 13 della Legge 47/1985.

La richiesta di sanatoria non è però mai arrivata alla fine del proprio iter, e anche la dichiarazione del locatario non appare del tutto attendibile, poiché il Sig. **** Omissis **** dichiarava che le opere erano state realizzate prima del 1967 dalla Sig.ra **** Omissis **** che però è nata nel 1960; avrebbe quindi attuato l'abuso prima di compiere i 7 anni.

Oltretutto ricadiamo nell'ambito della Legge Galasso, trovandoci a meno di 150 metri da un corso d'acqua, dunque nell'ambito della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio... in conclusione, si ritiene che a questo punto il corpo di fabbrica non regolarizzato non possa più essere sanato e vada demolito, cosa peraltro sempre più conveniente che versare la sanzione prevista per sanare opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1967 (trattandosi di un abuso superiore ai 20 mq la multa andrebbe da un minimo di € 15.492 ad un massimo di € 46.476).

Infine, attualmente è presente un ulteriore corpo aggiunto (il già ricordato wc) che non figura nella fotografia n.9 menzionata nel verbale dei Carabinieri. Quindi si tratta di un ulteriore abuso, non presente né nel 1996 all'atto dell'accatastamento né nel 1999 in occasione del sopralluogo dei Carabinieri e del Tecnico Comunale di Borzonasca.

A questo punto l'ottenimento di una sanatoria è veramente improbo, e in effetti nemmeno auspicato dai conduttori dell'azienda agricola, che dovrebbero versare una sanzione importante per mantenere una porzione di fabbricato che di fatto non usano.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, che peraltro non è necessario in considerazione della tipologia di fabbricato

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 8

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, piano 1S-PT

Il fabbricato oggetto della presente stima è un edificio di 2 piani, strutturato in 2 corpi di fabbrica e realizzato in tempi diversi. Come visibile sull'all.2 SF, abbiamo un primo corpo di fabbrica di 2 piani, più vicino agli altri immobili già periziati, ed una seconda costruzione, sempre alta 2 piani, posta in adiacenza alla prima, in posizione leggermente sfalsata. Sul grafico sono retinate in rosso le parti abusive: infatti - mentre il primo corpo di fabbrica è regolarmente autorizzato, il secondo è abusivo, come verrà dettagliato più avanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 381, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 23.760,00

L'immobile in esame è accatastato in categoria C/2, cioè come "magazzini e locali di deposito" secondo la tabella delle categorie catastali. Andiamo a stimare solo la parte autorizzata, perché la parte abusiva andrà demolita, o acquisita gratuitamente dal Comune di Borzonasca (verdi sotto).

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona va da un minimo di € 270/mq. ad un massimo di € 445/mq. (v. all. 7); il valore più congruo nell'intervallo tra € 270/mq. ed € 445/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 in precario stato di manutenzione, con i muri esterni scrostati ed il tetto con problemi di infiltrazioni, collocato in aperta campagna, non vicino a centri urbani e quindi anche scomodo dal punto di vista degli spostamenti.

In queste condizioni non si può andare oltre il valore minimo della tabella OMI: quindi moltiplichiamo il valore di € 270/mq. per gli 88 mq. di superficie commerciale e determiniamo così un valore di base dell'immobile di € 23.760; deducendo poi un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 23.760 - € 1.188 = € 22.572.

Quanto alla parte abusiva, a norma dell'art.31 del DPR 380/2001 il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, ingiungerà al proprietario e/o al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione; se il responsabile dell'abuso non provvederà alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione (sicuro), il bene e l'area di sedime verranno acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Magazzino Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, piano 1S-PT	88,00 mq	270,00 €/mq	€ 23.760,00	100,00%	€ 23.760,00
				Valore di stima:	€ 23.760,00



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 18/07/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, piano 1S-PT

Il fabbricato oggetto della presente stima è un edificio di 2 piani, strutturato in 2 corpi di fabbrica e realizzato in tempi diversi. Come visibile sull'all.2 SF, abbiamo un primo corpo di fabbrica di 2 piani, più vicino agli altri immobili già periziati, ed una seconda costruzione, sempre alta 2 piani, posta in adiacenza alla prima, in posizione leggermente sfalsata. Sul grafico sono retinate in rosso le parti abusive: infatti - mentre il primo corpo di fabbrica è regolarmente autorizzato, il secondo è abusivo, come verrà dettagliato più avanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 381, Sub. 3, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Nella zona le funzioni di magazzino e di edificio a destinazione rurale sono ammesse dal Piano Urbanistico Comunale vigente



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

LOTTO 8

Bene N° 8 - Magazzino			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - Località Pastine - Perlezzi, piano 1S-PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 381, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	88,00 mq
Stato conservativo:	La parte autorizzata dell'edificio è in condizioni trascurate (foto 1 e 2). L'interno al piano seminterrato è invece piuttosto ben tenuto (foto 3); al piano superiore il tetto non offre protezione dalla pioggia ed è pertanto stato rifasciato con dei teli impermeabili (foto 4 e 5). La parte abusiva è più recente ed esternamente in migliori condizioni (foto 6 e 7). Al livello inferiore abbiamo un locale che dimostra segni di infiltrazioni dal terrapieno retrostante (foto 8).		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto della presente stima è un edificio di 2 piani, strutturato in 2 corpi di fabbrica e realizzato in tempi diversi. Come visibile sull'all.2 SF, abbiamo un primo corpo di fabbrica di 2 piani, più vicino agli altri immobili già periziati, ed una seconda costruzione, sempre alta 2 piani, posta in adiacenza alla prima, in posizione leggermente sfalsata. Sul grafico sono retinate in rosso le parti abusive: infatti - mentre il primo corpo di fabbrica è regolarmente autorizzato, il secondo è abusivo, come verrà dettagliato più avanti.		
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° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BORZONASCA (GE) - LOCALITÀ PASTINE - PERLEZZI, PIANO 1S-PT

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)

