

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murchio Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 319/2024 del R.G.E.

contro

****OMISSIS****

Codice fiscale: ****OMISSIS****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 319/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.190,80	12

In data 16/10/2024, il sottoscritto Ing. Murchio Aldo, con studio in Via Siena, 17 A - 16100 - Genova (GE), email aldo.murchio@gmail.com, PEC aldo.murchio@ingpec.eu, Tel. 348 1627294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VALLEPIANA 33

Il bene si trova in area extra urbana del comune di Borzonasca nella località denominata topograficamente Vallepiana al civ. 33. Il piccolo agglomerato in tale località cui fa parte l'immobile in argomento rimane in aderenza della strada provinciale SP49 all'altezza della Chiesa della natività di Maria nel pendio sottostante la viabilità principale. Dalla SP49 all'altezza della chiesa il percorso pedonale è possibile attraversando inizialmente un sentiero in discesa ed attraversando alcuni terreni incolti, mentre l'accesso carraio avviene qualche centinaio di metri nella direzione del centro del comune di Borzonasca attraverso una diramazione che serve anche altre abitazioni che sono ubicate nel pendio a valle della strada provinciale. Tale diramazione è per un tratto iniziale asfaltata mentre successivamente risulta sterrata. L'immobile fa parte di un gruppo di altre unità immobiliari a schiera che insistono nel pendio della vallata. E' una antica costruzione in pietre e legno che si articola in una unità di tipo abitativo ed unità collegate ad uso cantina e cascina che insistono nel terreno di pertinenza aggraffato all'immobile principale. All'attuale proprietà eseguita è in capo anche un piccolo appezzamento di terreno (nappale 959) limitrofo in fregio alla diramazione stradale ed all'immobile che non è però oggetto del procedimento espropriativo in argomento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VALLEPIANA 33

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 risulta completa

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS*****
- Codice fiscale: *****OMISSIS*****

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

- *****OMISSIS*****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In atto di acquisto risulta che il sig. Figone era coniugato in regime di comunione di beni con la sig. ra *****OMISSIS*****

CONFINI

I confini del mappale 952, come identificabili dall'estratto di mappa sono :

a sud con strada consortile carraia

a nord con adiacente caseggiato a schiera

a est con terreno mappale 959 della medesima proprietà esecutata

a ovest con terreno comunale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,80 m	pt-1
Locale di deposito	50,00 mq	55,00 mq	0,20	13,60 mq	2,50 m	pt,s1
Locale di deposito	14,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	5,15 m	t
Cortile	88,90 mq	88,90 mq	0,18	16,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				100,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura pur essendo costituito da più locali alcuni dei quali con accessi distinti. In fatti la struttura principale risulta l'unica abitabile al piano terreno ed al primo piano mentre le altre denominate cantina, taverna e soggiorno sono locali con altezza inferiore a 2,5 m e funzionalmente non indipendenti o commerciabili vantaggiosamente in modo separato. Inoltre il piano primo ed il secondo dell'unità principale non sono funzionalmente separabili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria dell'immobile viene descritta nell'allegata VISURA STORICA.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	952			A4						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta acquisita in formato informatico con sbavature che non rendono completamente leggibile i contorni del disegno. Al piano terra non è rappresentata la scala verso il piano primo e la divisione interna non corrisponde allo stato attuale.

PRECISAZIONI

La strada carraia di accesso risulta agli atti del Comune i Borzonasca a seguito di presentazione del progetto e di comunicazione di inizio lavori. Non risulta invece ancora attivo il consorzio che ha in capo la derivazione stradale e non risulterebbe l'autorizzazione provinciale al passo dalla strada provinciale SP49

L'accesso pedonale a nord dell'unità non è al momento accessibile non essendo attualmente definito il percorso nel terreno incolto nel pendio che si trova al di sotto della chiesa della Natività di Maria in adiacenza alla strada provinciale SP49.

PATTI

Non risultano agli atti patti relativi al consorzio per la gestione della derivazione carraia né per l'accesso pedonale nel possibile sentiero proveniente dalla chiesa della Natività di Maria.

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati in pietra non presentano segni di instabilità strutturale ma le finiture interne ed esterne mostrano evidenti segni di abbandono e di carenza di manutenzione. Si nota una ristrutturazione avvenuta nel passato per quanto riguarda i rivestimenti in legno, alcune nicchie create nelle murature di grande spessore e la sostituzione di alcuni infissi. Gli impianti sono in carente stato manutentivo per cui necessitano una revisione generale. I locali accessori (cantine, taverna e soggiorno) sono in precario stato manutentivo e gli infissi sono in totale degrado.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti in comune fruibili con altre unità immobiliari, fatta eccezione dei muri perimetrali verso l'unità immobiliare a nord con cui condivide la struttura portante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non sono noti agli atti della procedura e del Comune di Borzonasca documenti per la servitù di accesso carraio, restando inoltre non gestita attualmente la manutenzione della strada di derivazione dalla SP49. Anche per l'accesso pedonale a nord non risultano definiti i sentieri di percorrenza né risultano atti di servitù per eventuali passaggi in proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione prevalente del fabbricato principale è verso sud, mentre a nord si trova in adiacenza l'immobile successivo della tipologia edificatoria a schiera. Ad est ed ovest i muri perimetrali sono verso l'esterno e si affacciano su terreni agricoli. La struttura è in pietra con solai in legno. La scala interna verso il piano primo è in legno. Esiste l'impianto di alimentazione gas con bombola esterna e l'impianto di riscaldamento con calderina e termosifoni a parete. La corte esterna si compone di cortile al piano di ingresso dell'abitazione principale e di una porzione di terreno al piano inferiore. Esiste anche un limitrofo terreno (mappale 259) di proprietà dell'esecutato che non fa parte del procedimento espropriativo. Il complesso immobiliare (unità principale e accessori) risulta in completo abbandono e necessita di una manutenzione generale importante soprattutto per quanto riguarda gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento della visita in sito (28-10-2024) l'immobile risultava non abitato e quindi in stato LIBERO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene allegato alla perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Nella relazione notarile risultano due iscrizioni ipotecarie cui si rimanda per maggiori dettagli.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di richiesta presso il Comune di Borzonasca non sono emersi elementi urbanistici ostativi a quanto edificato ed eventualmente in non conformità con il piano urbanistico della zona.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'ufficio tecnico del Comune di Borzonasca ha fornito il materiale documentale presente agli atti, tra cui risultano i documenti per la costruzione della strada di accesso carraio e la richiesta di rifacimento del tetto del 21-08-1978. Non risultano altri documenti relativi al progetto dell'immobile che appare di antica costruzione e quindi di gran lunga antecedente al 1-9-1967. In allegato non riportati i documenti degli archivi comunali. Non sono emerse difformità da sanare nei condoni non assentiti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano agli atti vincoli condominiali non essendo formalizzato un condominio. E' in comune il muro confinante con l'immobile adiacente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VALLEPIANA 33

Il bene si trova in area extra urbana del comune di Borzonasca nella località denominata topograficamente Vallepiana al civ. 33. Il piccolo agglomerato in tale località cui fa parte l'immobile in argomento rimane in aderenza della strada provinciale SP49 all'altezza della Chiesa della natività di Maria nel pendio sottostante la viabilità principale. Dalla SP49 all'altezza della chiesa il percorso pedonale è possibile attraversando inizialmente un sentiero in discesa ed attraversando alcuni terreni incolti, mentre l'accesso carraio avviene qualche centinaio di metri nella direzione del centro del comune di Borzonasca attraverso una diramazione che serve anche altre abitazioni che sono ubicate nel pendio a valle della strada provinciale. Tale diramazione è per un tratto iniziale asfaltata mentre successivamente risulta sterrata. L'immobile fa parte di un gruppo di altre unità immobiliari a schiera che insistono nel pendio della vallata. E' una antica costruzione in pietre e legno che si articola in una unità di tipo abitativo ed unità collegate ad uso cantina e cascina che insistono nel terreno di pertinenza aggraffato all'immobile principale. All'attuale proprietà eseguita è in capo anche un piccolo

appezzamento di terreno (nappale 959) limitrofo in fregio alla diramazione stradale ed all'immobile che non è però oggetto del procedimento espropriativo in argomento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 952, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 57.254,40

L'immobile è in categoria catastale A4 che identifica le abitazioni di tipo popolare o meglio tutte quelle unità immobiliari che appartengono a fabbricati con rifiniture e caratteristiche costruttive di livello modesto i cui impianti risultano limitarsi a quelli indispensabili.

Il valore unitario applicabile alla tipologia del bene viene desunto dalla classificazione OMI corrispondente alle abitazioni di tipo popolare come classificata catastalmente

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borzonasca (GE) - VALLEPIANA 33	100,80 mq	568,00 €/mq	€ 57.254,40	100,00%	€ 57.254,40
Valore di stima:					€ 57.254,40

Valore di stima: € 57.254,40

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Spese catastali	750,00	€

Valore finale di stima: € 42.190,80

Il deprezzamento sul valore della tipologia edilizia standard formulata da OMI viene valutato considerando lo stato manutentivo dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come indicato nella descrizione puntuale dell'immobile non risulta attivo il consorzio per la manutenzione della strada in derivazione al SP49 per l'accesso all'immobile e ad altri immobili allineati alla attuale viabilità secondaria. L'accesso pedonale a monte non risulta attualmente tracciato anche se esiste un ingresso definito da un varco in muratura verso nord.

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 02/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Murchio Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetria catastrae (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - mappa aerea (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - foto strada di accesso carraio (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - foto esterni (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - foto interni (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ultimo atto acquisto (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - classificazione OMI (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - fasce OMI (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - nota trascrizione ultimo attoprovenienza (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - autorizzazioni strada accesso (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ARCHIVIO UFFICIO TECNICO COMUNALE (Aggiornamento al 02/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - VALLEPIANA 33

Il bene si trova in area extra urbana del comune di Borzonasca nella località denominata topograficamente Vallepiana al civ. 33. Il piccolo agglomerato in tale località cui fa parte l'immobile in argomento rimane in aderenza della strada provinciale SP49 all'altezza della Chiesa della natività di Maria nel pendio sottostante la viabilità principale. Dalla SP49 all'altezza della chiesa il percorso pedonale è possibile attraversando inizialmente un sentiero in discesa ed attraversando alcuni terreni incolti, mentre l'accesso carraio avviene qualche centinaio di metri nella direzione del centro del comune di Borzonasca attraverso una diramazione che serve anche altre abitazioni che sono ubicate nel pendio a valle della strada provinciale. Tale diramazione è per un tratto iniziale asfaltata mentre successivamente risulta sterrata. L'immobile fa parte di un gruppo di altre unità immobiliari a schiera che insistono nel pendio della vallata. E' una antica costruzione in pietre e legno che si articola in una unità di tipo abitativo ed unità collegate ad uso cantina e cascina che insistono nel terreno di pertinenza aggraffato all'immobile principale. All'attuale proprietà esecutata è in capo anche un piccolo appezzamento di terreno (nappale 959) limitrofo in fregio alla diramazione stradale ed all'immobile che non è però oggetto del procedimento espropriativo in argomento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 952, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta presso il Comune di Borzonasca non sono emersi elementi urbanistici ostativi a quanto edificato ed eventualmente in non conformità con il piano urbanistico della zona.

Prezzo base d'asta: € 42.190,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 319/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.190,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - VALLEPIANA 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 952, Categoria A4	Superficie	100,80 mq
Stato conservativo:	I fabbricati in pietra non presentano segni di instabilità strutturale ma le finiture interne ed esterne mostrano evidenti segni di abbandono e di carenza di manutenzione. Si nota una ristrutturazione avvenuta nel passato per quanto riguarda i rivestimenti in legno, alcune nicchie create nelle murature di grande spessore e la sostituzione di alcuni infissi. Gli impianti sono in carente stato manutentivo per cui necessitano una revisione generale. I locali accessori (cantine, taverna e soggiorno) sono in precario stato manutentivo e gli infissi sono in totale degrado.		
Descrizione:	Il bene si trova in area extra urbana del comune di Borzonasca nella località denominata topograficamente Vallepiana al civ. 33. Il piccolo agglomerato in tale località cui fa parte l'immobile in argomento rimane in aderenza della strada provinciale SP49 all'altezza della Chiesa della natività di Maria nel pendio sottostante la viabilità principale. Dalla SP49 all'altezza della chiesa il percorso pedonale è possibile attraversando inizialmente un sentiero in discesa ed attraversando alcuni terreni incolti, mentre l'accesso carraio avviene qualche centinaio di metri nella direzione del centro del comune di Borzonasca attraverso una diramazione che serve anche altre abitazioni che sono ubicate nel pendio a valle della strada provinciale. Tale diramazione è per un tratto iniziale asfaltata mentre successivamente risulta sterrata. L'immobile fa parte di un gruppo di altre unità immobiliari a schiera che insistono nel pendio della vallata. E' una antica costruzione in pietre e legno che si articola in una unità di tipo abitativo ed unità collegate ad uso cantina e cascina che insistono nel terreno di pertinenza aggraffato all'immobile principale. All'attuale proprietà eseguita è in capo anche un piccolo appezzamento di terreno (nappale 959) limitrofo in fregio alla diramazione stradale ed all'immobile che non è però oggetto del procedimento espropriativo in argomento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		