
TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12

All'udienza del 03/02/2023, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Crodo (VB) - Nucleo Abitato Cravegna n. SNC

Trattasi dell'intera proprietà di un fabbricato agricolo realizzato per l'allevamento di bovini da latte, con concimaia e relativa area di corte pertinenziale, costruito agli inizi degli anni 2000, ubicato nel Comune di Crodo (VB) in Nucleo Abitato Cravegna n. snc in una zona periferica a carattere rurale/agricolo, prossima alle principali strade di comunicazione.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dal prospiciente sentiero comunale.

Il cespite in oggetto risulta composto da: stalla, sala mungitura, lavorazione latte, sala latte, spogliatoio, servizio igienico, porticato, concimaia in corpo staccato e area esterna di pertinenza.

Si segnala che una porzione di concimaia risulta edificata su area identificata a Catasto Terreni al foglio 14 particella 404 proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Crodo (VB) - Nucleo Abitato Cravegna n. SNC

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato in qualità di titolare dell'omonima impresa agricola, della quale si allega visura camerale.

CONFINI

Confini dell'intera particella 500 presi in un sol corpo a Catasto Terreni partendo da nord in senso orario: particelle 313, 314, 317, 360, 358, 480, 475, 479, 408, 435, 467, sentiero comunale, particelle 404, 353 e ancora sentiero comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla e accessori	424,00 mq	446,00 mq	1,00	446,00 mq	6,20 m	T
Portico	63,00 mq	63,00 mq	0,30	18,90 mq	6,20 m	T
Concimaia	68,00 mq	75,00 mq	0,25	18,75 mq	0,00 m	T
Area esterna	2984,00 mq	2984,00 mq	0,05	149,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				632,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				632,85 mq		

Superficie lorde ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2012 al 28/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 500 Categoria D10 Rendita € 1.668,00 Piano T
Dal 29/07/2013 al 14/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 500 Categoria D10 Rendita € 1.922,64 Piano T
Dal 15/05/2023 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 500 Categoria D10 Rendita € 2.063,20 Piano T

Si segnala, che l'unità immobiliare di cui all'oggetto, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 14 particella 500 e la stessa deriva dalla soppressione e contestuale fusione dei terreni di cui al foglio 14 ex particelle 354, 355, 356, 357, 405, 406 e 407 a seguito di tipo mappale del 19/09/2012, pratica n. VB0070369, in atti dal

19/09/2012 e presentato il 13/09/2012 (n. 70369.2/2012).
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	500			D10				2063,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dall'Ing. Ilaria Orio in data 18/10/2012, che non rappresentava correttamente lo stato dei luoghi per lievi modifiche interne e per errata indicazione delle altezze interne dei locali; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed esatta rappresentazione grafica, presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 13/05/2023, protocollo n. VB0023426 in atti dal 15/05/2023.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna di pertinenza, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 14 particella 500, Ente Urbano di are 35.68.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

PRECISAZIONI

Si evidenzia che una porzione di concimaia, risulta in parte essere realizzata sulla confinante particella 404 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, pertanto l'aggiudicazione riguarderà esclusivamente la porzione di fabbricato e relativa area esterna di pertinenza ricadente sulla particella 500 del foglio 14 di proprietà dell'esecutato, la restante parte di concimaia e area esterna ricadente sulla particella 404 del foglio 14 potrà essere legittimata previo accordo con gli attuali proprietari e conseguente atto notarile di compravendita. Si stima un costo indicativo di circa 5.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

Si precisa inoltre che il confinante terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 14 particella 353 risulta di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto verte in discrete condizioni di manutenzione. Si evidenzia inoltre che la parte ad uso stalla risulta priva di serramenti e tutte le pareti esterne risultano allo stato rustico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area agricola.

Accesso: da sentiero sterrato pubblico.

Strutture portanti verticali: prefabbricate in putrelle di ferro con tamponature in blocchetti di cemento;

Copertura: a falde con struttura portante prefabbricata in putrelle di ferro;
 Manto di copertura: lastre di lamiera grecata; lattoneria in lamiera preverniciata.
 Pareti esterne: al rustico (blocchetti di cemento a vista).

Pareti interne: per la parte stalla al rustico (blocchetti di cemento a vista), mentre per la zona lavorazioni, spogliatoio e servizio igienico intonacate al civile, tinteggiate e/o piastrellate.

Pavimenti: per la parte stalla in battuto di cemento, mentre per la zona lavorazioni, spogliatoio e servizio igienico in piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: per la parte stalla risultano assenti, mentre per la zona lavorazioni, spogliatoio e servizio igienico in alluminio con vetri a camera.

Impianto idrico: allacciato alla rete pubblica.

Impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica.

Servizio igienico: dotato di vaso igienico, lavabo e doccia; l'areazione è garantita da finestra apribile.

Sarà necessario un intervento di verifica degli impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni al fine di allegarle alla richiesta di certificato di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1972 al 17/12/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/09/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Domodossola 17/01/1973	66	495		
Dal 23/07/1975 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Lincio	23/07/1975	32957	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	21/08/1975	5190	4887
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Domodossola 12/08/1975	3430	166		
Dal 21/02/1987 al	**** Omissis ****	Compravendita			

12/11/2010		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Valeria Poggia		21/02/1987	15654	2645	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Verbania		02/03/1987	1959	1573	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Domodossola		25/02/1987	131/1				
Dal 22/08/1990 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
				22/08/1990			
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Verbania		13/02/1992	1686	1419	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Domodossola		16/01/1991	25	599			
Dal 06/08/1997 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Divisione					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Enrico Troisi		06/08/1997	10608		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Verbania		25/08/1997	7377	5654	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Verbania		08/08/1997	657				
Dal 08/09/2001 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Divisione					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Alberto Laurini		08/09/2001	28154	6272	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Verbania		19/09/2001	10495	7735	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			

		Domodossola	14/09/2001	692/1V		
Dal 18/12/2005 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			18/12/2005			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Verbania	21/08/2008	10987	7879	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Domodossola	15/12/2006	68	701			
Dal 01/05/2009 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			01/05/2009			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Verbania	13/05/2010	5065	3670	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Domodossola	26/04/2010	235	9990			
Dal 13/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Luigi Lanteri	13/11/2010	39941	13899	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Verbania	26/11/2010	13205	9255	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 13/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Luigi Lanteri	13/11/2010	39941	13899	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Verbania	26/11/2010	13209	9259	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Lanteri	13/11/2010	39941	13899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2010	13210	9260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Lanteri	13/11/2010	39941	13899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2010	13206	9256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Lanteri	13/11/2010	39941	13899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	26/11/2010	13208	9258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Lanteri	13/11/2010	39941	13899
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	26/11/2010	13207	9257
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 24/01/2023
Reg. gen. 857 - Reg. part. 70
Quota: 1/1
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 96.000,00
Percentuale interessi: 5,192 %
Rogante: Notaio Francesco Vitale
Data: 27/12/2012
N° repertorio: 287463
N° raccolta: 16717

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 10/01/2023
Reg. gen. 276 - Reg. part. 234
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, in data 24 gennaio 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/05/2023 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto e la relativa corte di pertinenza insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "zone agricole - agro pastorali - boschive" normata dagli articoli 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato parte in classe II e parte in classe I.

L'area, inoltre, ricade in vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22 febbraio 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Daniele Facciola del Comune di Crodo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Crodo risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di costruire n. 62/2009 rilasciato in data 11/05/2010 e per la realizzazione nuova stalla per bovini;
- Autorizzazione per interventi sottoposti a vincolo idrogeologico n. 1/2010 del 11/05/2010.

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si è rilevato che una porzione di concimaia, risulta in parte realizzata sulla confinante particella 404 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, oltre ad alcune difformità riguardanti modifiche alla distribuzione interna, modifiche al posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne e modifiche alle altezze interne. Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di opere edilizie di ripristino/adequamento; si stima un costo (a titolo puramente indicativo, in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche, delle sanzioni e di eventuali opere, presumibilmente di 10.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed all'ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti, sussisteranno le condizioni per la richiesta del certificato di agibilità (ad oggi mancante).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi dell'appendice A di cui al Decreto interministeriale del 26 giugno 2015, nella quale alla lettera C) è prevista l'esclusione dall'obbligo di dotazione di APE per "edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione".

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Crodo (VB) - Nucleo Abitato Cravegna n. SNC
Trattasi dell'intera proprietà di un fabbricato agricolo realizzato per l'allevamento di bovini da latte, con concimaia e relativa area di corte pertinenziale, costruito agli inizi degli anni 2000, ubicato nel Comune di Crodo (VB) in Nucleo Abitato Cravegna n. snc in una zona periferica a carattere rurale/agricolo, prossima alle principali strade di comunicazione. L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dal prospiciente sentiero comunale. Il cespite in oggetto risulta composto da: stalla, sala mungitura, lavorazione latte, sala latte, spogliatoio, servizio igienico, porticato, concimaia in corpo staccato e area esterna di pertinenza. Si segnala che una porzione di concimaia risulta edificata su area identificata a Catasto Terreni al foglio 14 particella 404 proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 500, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 221.497,50

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- € 2.063,20 x 63,00 = € 129.981,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Crodo (VB) - Nucleo Abitato Cravegna n. SNC	632,85 mq	350,00 €/mq	€ 221.497,50	100,00%	€ 221.497,50
Valore di stima:					€ 221.497,50

Valore di stima: € 221.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato di possesso	5000,00	€



Valore finale di stima: € 206.000,00



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.

Ornavasso, li 25/05/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonietti Marco

