
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INCARICO

All'udienza del 08/03/2022, 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 11/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Don Giovanni del Boca

DESCRIZIONE

Trattasi dell'intera quota di proprietà di tre terreni edificabili in parte con limitazioni geologiche, ubicati nel Comune di Premosello-Chiovenda (VB) lungo Via Don Giovanni del Boca in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Don Giovanni del Boca

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)

CONFINI

Confini catastali da nord in senso orario:

- particella 121: strada comunale (Via Don Giovanni del Boca), particelle 122, 361, 363 e 120;
- particella 259: particelle 361, 148, Rio e particella 360.

- particella 361: strada comunale (Via Don Giovanni del Boca), particelle 148, 259, 359, 358, 362, 371, 372, 373, 374, 363, 121 e 122.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile - particella 121	1160,00 mq	1160,00 mq	1,00	1160,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile - particella 259	400,00 mq	400,00 mq	0,30	120,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile - particella 361	1628,00 mq	1628,00 mq	0,30	488,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1768,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1768,40 mq		

Superfici rilevate dalle visure catastali.

Relativamente ai terreni particelle 259 e 361 si è utilizzato un coefficiente di ragguglio della superficie pari al 30% in quanto l'area ricade geologicamente in una zona con un grado di pericolosità geomorfologica medio-elevato che rende la stessa allo stato attuale inedificabile ad eccezione della possibilità di costruire fabbricati accessori (autorimesse, depositi, ecc.ec.) ed in quanto parte risulta gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1987 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 33, Part. 121 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.60 Reddito dominicale € 3,89 Reddito agrario € 5,39
Dal 21/04/1992 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 33, Part. 147 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.40.40 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 21,91
Dal 23/03/1997 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 33, Part. 259 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 2,17
Dal 01/04/2008 al 02/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 33, Part. 147 Qualità Prato arborato

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.40.40 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 21,91
Dal 01/04/2008 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 121 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.60 Reddito dominicale € 3,89 Reddito agrario € 5,39
Dal 01/04/2008 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 259 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 2,17
Dal 03/06/2009 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 356 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.29.09 Reddito dominicale € 13,52 Reddito agrario € 15,77
Dal 26/06/2009 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 361 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.28 Reddito dominicale € 7,57 Reddito agrario € 8,83

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
33	121				Prato	2	00.11.60 mq	3,89 €	5,39 €		
33	259				Prato arborato	1	00.04.00 mq	1,86 €	2,17 €		
33	361				Prato arborato	0	00.16.28 mq	7,57 €	8,83 €		

Corrispondenza catastale

Trattasi di area libera, non censita a Catasto Fabbricati.
La mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

I terreni in oggetto si presentano in discreto stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22 giugno 2022 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello-Chiovenda.

Si segnala, la presenza di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, sia diurno che notturno, con ogni mezzo compatibile, costituita con vari atti come deducibile dall'elenco ispezione ipotecaria n. T141441 DEL 30/05/2022 che si allega, a carico di una striscia dell'appezzamento di terreno di cui alla particella 361 (porzione ben delimitata in quanto trattasi di strada privata asfaltata realizzata a seguito delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Esecutivo Convenzionato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29/10/2007).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area residenziale urbanizzata.

Accesso: da strada pubblica (Via Don Giovanni del Boca).

Descrizione: area libera priva di recinzioni.

In allegato alla presente certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22 giugno 2022 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello-Chiovenda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1987 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Gasparrini	24/04/1987	15849	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/05/1987	4151	3193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Verbania	06/05/1987	4	2V		
Dal 21/04/1992 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Bertoli	21/04/1992	72237	11168

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	12/05/1992	4615	3708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	08/05/1992	801	1V
Dal 23/03/1997 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	11/10/1997	9429	7407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	13/08/1997	87	614
Dal 01/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	01/04/2008	14069	6549
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	10/04/2008	4682	3528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefania Scalabrini	01/04/2008	14069	6549
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	10/04/2008	4680	3526
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Stefania Scalabrini	01/04/2008	14069	6549
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	10/04/2008	4683	3529
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.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, in data 27 dicembre 2021 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 giugno 2022 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 29/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Verbania il 03/07/2008
 Reg. gen. 8592 - Reg. part. 1259
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.342.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 895.000,00
 Interessi: € 447.000,00
 Percentuale interessi: 6,107 %
 Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
 Data: 26/06/2008
 N° repertorio: 14339
 N° raccolta: 6759
 Note: L'ipoteca in oggetto è stata rettificata mediante reinscrizione in data 14/04/2010 al n. 3790/758 per omissione dei terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 33 particelle 121, 259 e 366.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 14/04/2010

Reg. gen. 3790 - Reg. part. 758

Quota: 1/1

Importo: € 1.342.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 895.000,00

Interessi: € 447.000,00

Percentuale interessi: 6,107 %

Rogante: Notaio Stefania Scalabrini

Data: 07/04/2010

N° repertorio: 16315

N° raccolta: 8201

Note: L'ipoteca grava sui terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 33 particelle 147, 121, 259 e 366. Si evidenzia il terreno particella 147 a seguito di frazionamenti a generato l'attuale terreno oggetto di pignoramento e identificato a Catasto Terreni al foglio 33 particella 361; inoltre risultano oggetto di pignoramento anche le particelle 121 e 259.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 15/12/2021

Reg. gen. 15446 - Reg. part. 12259

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 Messina Vitrano di Corleone, in data 27 dicembre 2021 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 giugno 2022 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto della presente perizia insistono su un'area che il Piano Regolatore Vigente e successive varianti classifica nel seguente modo:

- il terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 33 particella 121 parte in "aree residenziali di completamento" regolata dagli articoli 3.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione e soggetto a strumenti urbanistico esecutivo (lotto C21 capacità edificatoria mc 910), parte in "aree residenziali sature" regolata dall'articolo 3.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione; geologicamente classificato in classe II - settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica.

- il terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 33 particella 259 parte in "aree residenziali di completamento" regolata dagli articoli 3.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte in "aree residenziali sature" regolata dall'articolo 3.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione; geologicamente ricade parte nella fascia di rispetto dai corsi d'acqua art. 29 della Legge Regionale 56/77 e parte classificato in sottoclasse di idoneità IIIb3 - settori con un grado di pericolosità geomorfologica medio-elevato, che rende allo stato attuale l'area della particella in oggetto inedificabile ad eccezione della possibilità di costruire fabbricati accessori (autorimesse, depositi, ecc.ec.).

- il terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 33 particella 361 parte in "aree residenziali di completamento" regolata dagli articoli 3.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte in "aree residenziali sature" regolata dall'articolo 3.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione; geologicamente classificato in

sottoclasse di idoneità IIIb3 - settori con un grado di pericolosità geomorfologica medio-elevato, che rende allo stato attuale l'area della particella in oggetto inedificabile ad eccezione della possibilità di costruire fabbricati accessori (autorimesse, depositi, ecc.ec.).

Si evidenzia, inoltre, che i terreni di cui alle particelle 259 e 361 risultavano compresi nel Piano Esecutivo Convenzionato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29/10/2007, scaduto nel 2017.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22 giugno 2022 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello-Chiovenda.

Si evidenzia, inoltre, che i terreni di cui alle particelle 259 e 361 risultavano compresi nel Piano Esecutivo Convenzionato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29/10/2007, scaduto nel 2017.

Considerando che trattasi di area libera priva di edificazioni, si ritiene che la stessa sia urbanisticamente conforme.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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** - Terreno edificabile ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Don Giovanni del Boca
Trattasi dell'intera quota di proprietà di tre terreni edificabili in parte con limitazioni geologiche, ubicati nel Comune di Premosello-Chiovenda (VB) lungo Via Don Giovanni del Boca in una zona centrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 121, Qualità Prato - Fg. 33, Part. 259, Qualità Prato arborato - Fg. 33, Part. 361, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.420,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Premosello-Chiovenda (VB) - Via Don Giovanni del Boca	1768,40 mq	50,00 €/mq	€ 88.420,00	100,00%	€ 88.420,00
				Valore di stima:	€ 88.420,00

Valore di stima: € 88.000,00

Valore finale di stima: € 88.000,00



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 30/06/2022



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

