
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2021 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email geometra.mercurio@hotmail.it, PEC luca.mercurio@geopec.it, Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Premeno (VB) - via Perelli Paradisi 4

DESCRIZIONE

Villa sita in Premeno via Perelli Paradisi n. 4, composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e corte esclusiva, identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 13, mappale 255.

Chalet situato all'interno della proprietà esclusiva e composto da piano terra e piano primo, identificato catastalmente al c.t. al foglio 13, mappale 258.

Area esterna identificata catastalmente al foglio 13, mappale 862.

Fabbricato diruto situato all'interno della proprietà esclusiva, identificato catastalmente al c.t. al foglio 13, mappale 259.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Premeno (VB) - via Perelli Paradisi 4

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

Il mappale 255 del foglio 13 del Comune di Premeno confina con i mappali 253, 862, 256.

Il mappale 862 del foglio 13 del Comune di Premeno confina con i mappali 254, 253, 255, 179, 260, 476.

Il mappale 258 del foglio 13 del Comune di Premeno confina su tutti lati col mappale 862.

Il mappale 259 del foglio 13 del Comune di Premeno confina su tutti lati col mappale 862.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa Piano seminterrato	200,31 mq	261,25 mq	0,90	235,13 mq	2,70 m	S1
Villa piano terra	200,92 mq	243,34 mq	1,00	243,34 mq	3,57 m	T
Villa piano primo	207,33 mq	243,34 mq	1,00	243,34 mq	3,67 m	1
Villa piano secondo	180,73 mq	214,86 mq	1,00	214,86 mq	2,40 m	2
Corte della villa	526,00 mq	526,00 mq	0,02	10,52 mq	0,00 m	S1-T
Balcone villa piano primo	2,70 mq	2,70 mq	0,10	0,27 mq	0,00 m	1
Balcone villa piano secondo	1,34 mq	1,35 mq	0,15	0,20 mq	0,00 m	2
Chalet piano terra	30,37 mq	46,47 mq	0,40	18,59 mq	2,97 m	T
Chalet piano primo	30,37 mq	46,47 mq	0,40	18,59 mq	0,00 m	1
Portico chalet piano terra	16,90 mq	16,90 mq	0,10	1,69 mq	0,00 m	T
Balconi chalet piano primo	13,20 mq	13,20 mq	0,10	1,32 mq	0,00 m	1
mappale 862	20653,00 mq	20653,00 mq	0,01	144,57 mq	0,00 m	
mapp. 259	17,00 mq	17,00 mq	0,01	0,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1132,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1132,59 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	255			A8	3	25	863 mq	4260,77 €	S1-T-1-2	
	13	258			A4	2	3	93 mq	102,26 €	T-1	

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
13	255				Ente Urbano		00 08 10 mq			
13	258				Ente Urbano		00 00 66 mq			
13	862				Prato arborato	1	02 06 53 mq	58,67 €	48 €	
13	259				Fabb diruto		00 00 17 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali depositate agli atti e lo stato dei luoghi in quanto si è riscontrata la diversa conformazione degli spazi interni per quanto riguarda l'immobile identificato col mappale 255, diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche esterne al fabbricato attualmente identificato col mappale 258 in quanto oggetto di ristrutturazione edilizia ad oggi non completata.

PRECISAZIONI

Sono esclusi dalla presente esecuzione immobiliare, gli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Premeno al foglio 13, mappale 256.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile identificato al foglio 13, mappale 255 (Villa) risulta in buono stato di manutenzione per quanto riguarda il piano seminterrato e discreto stato di manutenzione per quanto riguarda i piani terra, primo e secondo.

L'immobile identificato al foglio 13, mappale 258 (Chalet) risulta in stato rustico a seguito di ristrutturazione iniziata e non terminata.

L'immobile identificato al foglio 13, mappale 259 risulta essere un fabbricato diruto con struttura in pietra parzialmente collassata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Villa identificata col mappale 255:

L'immobile distribuito su un piano seminterrato e tre piani sovrastanti, presenta murature perimetrali in pietra e laterizio, solette in legno e laterizio, serramenti esterni in legno a vetro singolo con persiane in legno come elementi oscuranti, tramezzature e divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato, porte interne in legno, caldaia a gas metano con impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa provvisti di valvole termostatiche,

pavimentazioni interne in parte in legno, piastrelle di ceramica e pavimentazioni marmorizzate, tetto con struttura lignea e manto di copertura in tegole di pietra.

Il piano seminterrato risulta composto da locale cucina/pranzo, dispensa/ripostiglio, corridoio, n. 3 stanze, bagno, vano scale, locale tecnico con accesso esterno.

Il piano terreno risulta composto da n. 3 stanze, atrio, bagno, corridoio e vano scale.

Il piano primo risulta composto da n. 4 stanze, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli, vani scale e balcone esterno.

Il piano secondo risulta composto da n. 5 stanze, n. 2 bagni, corridoio, disimpegno, vano scale e balcone esterno.

Corte esterna identificata col mappale 255 e 862.

Chalet identificato col mappale 258:

L'immobile risulta strutturato su due piani fuori terra, presenta murature perimetrali in laterizio e pietra, solai in latero-cemento, tramezzature in laterizio, tetto con struttura lignea e manto di copertura in tegole di pietra.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione ad oggi non ultimata, presenta una situazione grezza, con assenza di impianti e finiture interne ed esterne.

Area esterna identificata col mappale 862:

Presenza di vasta area esterna composta in parte da area boschiva e in parte da prato leggermente scosceso dove al suo interno si riscontra la presenza di una fontana.

Ai sensi del P.d.C. n. 11/2006 e successiva variante, è stato depositato un progetto per "realizzazione piscina con recupero di struttura adibita a serra", ad oggi risulta realizzata parzialmente la vasca della piscina in cemento armato.

Fabbricato diruto identificato col mappale 259:

Si riscontra, all'interno dell'area identificata col mappale 862, la presenza di un fabbricato diruto con struttura in pietra parzialmente crollata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di perizia risultano occupati dal Sig. Karim AZZABI nato a Milano il 25/12/1957, C.F. ZZB KRM 57T25 F205U, eseguito nella presente procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1979 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tarsia Italo	02/05/1979	191275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	26/05/1979	3367	2936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Milano	21/05/1979	IIA	27656	
Dal 30/05/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Lorenzo Stucchi	30/05/2002	139022	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	02/07/2002	7368	5316
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 07/08/2014
Reg. gen. 8157 - Reg. part. 771
Importo: € 308.315,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.157,98
Percentuale interessi: 4,755 %
Rogante: Notaio Stucchi Lorenzo
Data: 31/07/2014
N° repertorio: 194213
N° raccolta: 71781
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto fissazione udienza con provvedimento di mantenimento
Iscritto a Verbania il 20/03/2017
Reg. gen. 2768 - Reg. part. 348
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 15/07/2016

N° repertorio: 330

Note: L'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Provvedimento di omologa separazione consensuale

Iscritto a Verbania il 04/05/2017

Reg. gen. 4686 - Reg. part. 550

Importo: € 234.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 234.000,00

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 26/04/2017

N° repertorio: 330

Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 01/06/2017

Reg. gen. 5908 - Reg. part. 669

Importo: € 47.379,59

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.379,59

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 12/09/2016

N° repertorio: 575

Note: L'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione.

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Verbania il 11/06/2019

Reg. gen. 6187 - Reg. part. 4912

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il sequestro grava anche su altri beni non oggetto di esecuzione. Il sequestro si intende fino alla concorrenza di € 650000,00.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Verbania il 30/03/2021

Reg. gen. 3787 - Reg. part. 2948

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Verbania il 16/11/2021

Reg. gen. 14003 - Reg. part. 11086

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

GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

FOGLIO 13 MAP. 255

art.2.2 - Nuclei Urbani di Antica Formazione;

art.2.3 - Edifici ed aree soggetti a interventi di adeguamento interno e manutenzione (in parte);

art.5.8 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIA (in parte);

art.5.1 1 e art.5.9 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIB (in parte);

Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.):

-Ambito:Fascia costiera Nord del Lago Maggiore ,

-Unitò del paesaggio: Naturale/rurale media rilevanza e buona integrità

-Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2 (artt. 35-36-37-38-39) (in parte);

-Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6 (artt. 35-36-37-3839) (in parte);

-Luoghi di villeggiatura e centri di loisir;

-Aree montane di continuità;

-Ambiti di paesaggio: Fascia costiera Nord del Lago Maggiore;

-Macroambito: Paesaggio pedemontano.

FOGLIO 13 MAP. 257

art.2.1 4 - Aree di ristrutturazione e completamento edilizio (in parte);

art.2.1 5 - Aree a residenza in parco privato (in parte); art.4.3 - Aree di rispetto (in parte);

art.4.4 - Aree destinate alla viabilità (in parte);

-Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs n 42/2004 (in parte);

art.5.8 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIA (in parte);

art.5.1 0 e art. 5.9 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIA (in parte);

Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.):

-Lettera c) Fasce di 150 m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (in parte);

-Lettera g) i territori coperti da foreste e boschi (in parte);

-Ambito: Fascia costiera Nord del Lago Maggiore;

-Unitò del paesaggio: Naturale/rurale media rilevanza e buona integrità;

-Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2 (artt. 35-36-37-38-39) (in parte);

-Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6 (artt. 35-36-37-3839) (in parte);

-Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 1 9) (in parte);

-Territori a prevalente copertura boscata (in parte);

-Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (in parte);

-Zona fluviale interna (in parte);

-Aree montane di continuità (in parte);

-Ambiti di paesaggio: Fascia costiera Nord del Lago Maggiore;

Macroambito: Paesaggio pedemontano.



FOGLIO 1 3 MAP. 258

art.2.1 5 - Aree a residenza in parco privato;

-Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma I lettera c) del D. Lgs n 42/2004

art.5.8 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIA

Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.):

-Lettera c) Fasce di 1 50m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua;

-Ambito:Fascia costiera Nord del Lago Maggiore;

-Unitò del paesaggio: Naturale/rurale media rilevanza e buona integrità;

- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6 (artt. 35-36-37-3839);
- Luoghi di villeggiatura e centri di loisir, Zona fluviale interna;
- Aree montane di continuità;
- Ambiti di paesaggio: Fascia costiera Nord del Lago Maggiore;
- Macroambito: Paesaggio pedemontano.



FOGLIO 13 MAP. 259

art.2.1 5 - Aree a residenza in parco privato

-Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs n 42/2004

art. 5.10 e art. 5.9 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIA

Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.):

-Lettera c) Fasce di 1 50m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua;

-Ambito:Fascia costiera Nord del Lago Maggiore;

-Unità del paesaggio: Naturale/rurale media rilevanza e buona integrità;

-Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6 (artt. 35-36-37-3839);

-Luoghi di villeggiatura e centri di loisir;

-Zona fluviale interna;

-Aree montane di continuità;

-Ambiti di paesaggio: Fascia costiera Nord del Lago Maggiore;

Macroambito: Paesaggio pedemontano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- Autorizzazione n. 12 del 17/12/1978;
- Autorizzazione n. 19 del 02/08/1979;
- Autorizzazione paesistico-ambientale n. 7 del 04/11/2004;
- Permesso di Costruire n. 8 del 09/05/2006;
- Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006, prot. n. 2239 del 04/06/2008.

L'autorizzazione originaria P.d.C n. 11/2006 non risulta presente nella documentazione in copia fornita dal Comune di Premeno.

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.



L'autorizzazione paesistico-ambientale n. 7 del 04/11/2004 ed il conseguente Permesso di Costruire n. 8 del 09/05/2006, sono pratiche relative alla ristrutturazione ed ampliamento all'immobile identificato in mappa al

foglio 13 mappale 258.

I lavori risultano non ultimati con lievi difformità dell'assetto planimetrico interno al piano terra, mentre il piano primo risulta inaccessibile.

La variante al Permesso di Costruire n. 11/2006, prot. n. 2239 del 04/06/2008 risulta essere riferita alla "realizzazione di una piscina e locali accessori con recupero struttura adibita a serra". Il manufatto è situato all'interno del mappale 862 del foglio 13.

I lavori risultano non ultimati, in quanto è stata realizzata solamente la vasca in c.a. interrata.

Per quanto riguarda la villa identificata al catasto terreni al foglio 13, mappale 255, non sono stati trovati titoli edilizi rappresentanti lo stato dei luoghi dell'immobile.

Dai rilievi eseguiti, si sono riscontrate difformità interne rispetto all'elaborato catastale presente in atti dal 27/12/1939.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Premeno (VB) - via Perelli Paradisi 4

Villa sita in Premeno via Perelli Paradisi n. 4, composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e corte esclusiva, identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 13, mappale 255. Chalet situato all'interno della proprietà esclusiva e composto da piano terra e piano primo, identificato catastalmente al c.t. al foglio 13, mappale 258. Area esterna identificata catastalmente al foglio 13, mappale 862. Fabbricato diruto situato all'interno della proprietà esclusiva, identificato catastalmente al c.t. al foglio 13, mappale 259.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 255, Qualità Ente Urbano - Fg. 13, Part. 258, Qualità Ente Urbano - Fg. 13, Part. 862, Qualità Prato arborato - Fg. 13, Part. 259, Qualità Fabb diruto al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 255, Categoria A8 - Fg. 13, Part. 258, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 2.604.957,00

Gli immobili oggetto di perizia, risultano essere di notevole impatto storico culturale, e sono contraddistinti da una eccezionalità che non rende possibile la comparazione tra beni simili.

A seguito di una serie di attente analisi, osservando comunque il mercato immobiliare delle "ville" nel Comune di Premeno, considerando anche il valore massimo applicato da parte della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la quale indica un valore pari ad €/mq 1.950,00, ritenendo tale valore restrittivo viste le caratteristiche storiche, intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, si ritiene opportuno e corretto applicare un valore di partenza pari ad €/mq 2.300,00 adeguatamente corretto con coefficienti di deprezzamento in base alle caratteristiche degli immobili presi in analisi.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Premeno (VB) - via Perelli Paradisi 4	1132,59 mq	2.300,00 €/mq	€ 2.604.957,00	100,00%	€ 2.604.957,00
				Valore di stima:	€ 2.604.957,00

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.



Verbania, li 18/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mercurio Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Premeno (VB) - via Perelli Paradisi 4
Villa sita in Premeno via Perelli Paradisi n. 4, composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e corte esclusiva, identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 13, mappale 255. Chalet situato all'interno della proprietà esclusiva e composto da piano terra e piano primo, identificato catastalmente al c.t. al foglio 13, mappale 258. Area esterna identificata catastalmente al foglio 13, mappale 862. Fabbricato diruto situato all'interno della proprietà esclusiva, identificato catastalmente al c.t. al foglio 13, mappale 259. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 255, Qualità Ente Urbano - Fg. 13, Part. 258, Qualità Ente Urbano - Fg. 13, Part. 862, Qualità Prato arborato - Fg. 13, Part. 259, Qualità Fabb diruto al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 255, Categoria A8 - Fg. 13, Part. 258, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: FOGLIO 13 MAP. 255 art.2.2 - Nuclei Urbani di Antica Formazione; art.2.3 - Edifici ed aree soggetti a interventi di adeguamento interno e manutenzione (in parte); art.5.8 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIA (in parte); art.5.1 1 e art.5.9 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIB (in parte); Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.): -Ambito:Fascia costiera Nord del Lago Maggiore , -Unitò del paesaggio: Naturale/rurale media rilevanza e buona integrità -Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2 (artt. 35-36-37-38-39) (in parte); -Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6 (artt. 35-36-37-3839) (in parte); -Luoghi di villeggiatura e centri di loisir; -Aree montane di continuità; -Ambiti di paesaggio: Fascia costiera Nord del Lago Maggiore; -Macroambito: Paesaggio pedemontano. FOGLIO 13 MAP. 257 art.2.1 4 - Aree di ristrutturazione e completamento edilizio (in parte); art.2.1 5 - Aree a residenza in parco privato (in parte); art.4.3 - Aree di rispetto (in parte); art.4.4 - Aree destinate alla viabilità (in parte); -Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs n 42/2004 (in parte); art.5.8 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIA (in parte); art.5.10 e art. 5.9 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIA (in parte); Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.): -Lettera c) Fasce di 150 m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (in parte); -Lettera g) i territori coperti da foreste e boschi (in parte); -Ambito: Fascia costiera Nord del Lago Maggiore; -Unitò del paesaggio: Naturale/rurale media rilevanza e buona integrità; -Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2 (artt. 35-36-37-38-39) (in parte); -Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6 (artt. 35-36-37-3839) (in parte); -Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 1 9) (in parte); -Territori a prevalente copertura boscata (in parte); -Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (in parte); -Zona fluviale interna (in parte); -Aree montane di continuità (in parte); -Ambiti di paesaggio: Fascia costiera Nord del Lago Maggiore; Macroambito: Paesaggio pedemontano. FOGLIO 13 MAP. 258 art.2.1 5 - Aree a residenza in parco privato; -Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma I lettera c) del D. Lgs n 42/2004 art.5.8 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIA Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.): -Lettera c) Fasce di 1 50m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua; -Ambito:Fascia costiera Nord del Lago Maggiore; -Unitò del paesaggio: Naturale/rurale media rilevanza e buona integrità; -Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6 (artt. 35-36-37-3839); -Luoghi di villeggiatura e centri di loisir, Zona fluviale interna; -Aree montane di continuità; -Ambiti di paesaggio: Fascia costiera Nord del Lago Maggiore; -Macroambito: Paesaggio pedemontano. FOGLIO 13 MAP. 259 art.2.1 5 - Aree a residenza in parco privato -Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs n 42/2004 art. 5.10 e art. 5.9 - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIA Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.): -Lettera c) Fasce di 1 50m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua; -Ambito:Fascia costiera Nord del Lago Maggiore; -Unitò del paesaggio: Naturale/rurale media rilevanza e buona integrità; -Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6 (artt. 35-36-37-3839); -Luoghi di

villeggiatura e centri di loisir; -Zona fluviale interna; -Aree montane di continuità; -Ambiti di paesaggio:
Fascia costiera Nord del Lago Maggiore; Macroambito: Paesaggio pedemontano.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Premeno (VB) - via Perelli Paradisi 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 255, Qualità Ente Urbano - Fg. 13, Part. 258, Qualità Ente Urbano - Fg. 13, Part. 862, Qualità Prato arborato - Fg. 13, Part. 259, Qualità Fabb diruto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 255, Categoria A8 - Fg. 13, Part. 258, Categoria A4	Superficie	1132,59 mq
Stato conservativo:	L'immobile identificato al foglio 13, mappale 255 (Villa) risulta in buono stato di manutenzione per quanto riguarda il piano seminterrato e discreto stato di manutenzione per quanto riguarda i piani terra, primo e secondo. L'immobile identificato al foglio 13, mappale 258 (Chalet) risulta in stato rustico a seguito di ristrutturazione iniziata e non terminata. L'immobile identificato al foglio 13, mappale 259 risulta essere un fabbricato diruto con struttura in pietra parzialmente collassata.		
Descrizione:	Villa sita in Premeno via Perelli Paradisi n. 4, composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e corte esclusiva, identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 13, mappale 255. Chalet situato all'interno della proprietà esclusiva e composto da piano terra e piano primo, identificato catastalmente al c.t. al foglio 13, mappale 258. Area esterna identificata catastalmente al foglio 13, mappale 862. Fabbricato diruto situato all'interno della proprietà esclusiva, identificato catastalmente al c.t. al foglio 13, mappale 259.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili oggetto di perizia risultano occupati dal Sig. Karim AZZABI nato a Milano il 25/12/1957, C.F. ZZB KRM 57T25 F205U, eseguito nella presente procedura esecutiva.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 07/08/2014
Reg. gen. 8157 - Reg. part. 771
Importo: € 308.315,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.157,98
Percentuale interessi: 4,755 %
Rogante: Notaio Stucchi Lorenzo
Data: 31/07/2014
N° repertorio: 194213
N° raccolta: 71781
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto fissazione udienza con provvedimento di mantenimento
Iscritto a Verbania il 20/03/2017
Reg. gen. 2768 - Reg. part. 348
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 15/07/2016
N° repertorio: 330
Note: L'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Provvedimento di omologa separazione consensuale
Iscritto a Verbania il 04/05/2017
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 550
Importo: € 234.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 234.000,00
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 26/04/2017
N° repertorio: 330
Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 01/06/2017
Reg. gen. 5908 - Reg. part. 669
Importo: € 47.379,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.379,59
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 12/09/2016



N° repertorio: 575

Note: L'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione.

Trascrizioni



- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Verbania il 11/06/2019

Reg. gen. 6187 - Reg. part. 4912

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il sequestro grava anche su altri beni non oggetto di esecuzione. Il sequestro si intende fino alla concorrenza di € 650000,00.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Verbania il 30/03/2021

Reg. gen. 3787 - Reg. part. 2948

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Verbania il 16/11/2021

Reg. gen. 14003 - Reg. part. 11086

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

