

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2024 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	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	10

All'udienza del 07/02/2024, 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 12/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Santa Maria Maggiore (VB) - Via Torino

DESCRIZIONE

Trattasi della quota di piena proprietà di un terreno ubicato nel Comune di Santa Maria Maggiore, Frazione Buttogno in Via Torino, zona periferica a carattere prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

La vendita del bene non 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 ubicato a Santa Maria Maggiore (VB) - Via Torino

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)

Il debitore **** Omissis **** risulta di stato civile libero, come indicato nel certificato di cittadinanza, residenza e stato libero rilasciato dal Comune di Santa Maria Maggiore in data 15/02/2024 che si allega.

CONFINI

Confini presi in un sol corpo a Catasto Terreni partendo da nord in senso orario: particelle 321, 89, 182, 145, 271 e 268.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	440,00 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				440,00 mq		

Superficie ricavata da visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1971 al 27/07/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 1,36
Dal 28/07/1981 al 13/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 1,36
Dal 14/03/1990 al 22/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 1,36
Dal 23/11/1995 al 22/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 1,36
Dal 23/10/1997 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 0,68

		Reddito agrario € 1,36
Dal 07/03/2007 al 12/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84, Sub. AB Qualità Seminatoivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,12
Dal 07/03/2007 al 12/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84, Porz. AA Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 1,14
Dal 13/06/2012 al 25/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84, Porz. AB Qualità Seminatoivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,12
Dal 13/06/2012 al 25/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84, Porz. AA Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.40.00 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 1,14
Dal 26/02/2014 al 29/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84, Porz. AB Qualità Seminatoivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,12
Dal 26/02/2014 al 29/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84, Porz. AA Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 1,14
Dal 30/08/2018 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84, Porz. AB Qualità Seminatoivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,12
Dal 30/08/2018 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 84, Porz. AA Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 1,14

I titolari catastale 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
28	84		AA		Prato	2	00.04.00 mq	0,72 €	1,14 €	
28	84		AB		Seminativo	2	00.00.40 mq	0,06 €	0,12 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'area si presenta in buono stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia che trattasi di fondo intercluso, il cui accesso in sede di sopralluogo è avvenuto dalla prospiciente Via Torino attraverso successivo passaggio su terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 28 particella 145 proprietà di terzi.

Si segnala, inoltre, sul terreno in oggetto la presenza di scarico (pozzo perdente), dove al suo interno convoglia tubazione proveniente dal terreno limitrofo censito a Catasto Terreni al foglio 28 particella 271.

L'area in oggetto non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Santa Maria Maggiore Dr.ssa Antonella Salina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area residenziale.

Descrizione: area libera in parte priva di recinzione.

In allegato alla presente certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Dr.ssa Antonella Salina del Comune di Santa Maria Maggiore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1981 al 13/03/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		28/07/1981			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/04/1991	3735	2855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/1990 al 22/11/1995	**** Omissis ****	Domodossola		78	589
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	13/08/1991	7797	5939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Domodossola	14/09/1990	68	596
Dal 23/11/1995 al 22/10/1997	**** Omissis ****	MNLDNC52L42I249W			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/11/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/11/1997	10906	8553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Domodossola	23/05/1996	83	636
		Dal 23/10/1997 al 12/06/2012	**** Omissis ****	Divisione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alberto Laurini	23/10/1997			22906	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	21/11/1997			10793	8475
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Domodossola	12/11/1997			731	

Dal 13/06/2012 al 25/02/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/06/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	21/08/2013	8358	6118
		Registrazione			
Dal 26/02/2014 al 29/08/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Domodossola	27/02/2013	277	9990
		Divisione ereditaria con conguagli			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angela Auciello	26/02/2014	889	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/08/2018	**** Omissis ****	Verbania	13/03/2014	2823	2292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Mendola	30/08/2018	3831	2906
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/09/2018	9904	8080
		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.

Si segnala accettazione tacita di eredità del de cuius **** Omissis **** trascritta a Verbania in data 07/03/2014 ai numeri 2583/2099.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 29/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 06/06/2023

Reg. gen. 7040 - Reg. part. 599

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 188.246,75

Spese: € 9.745,49

Interessi: € 22.007,76

Rogante: Tribunale di Brescia

Data: 19/05/2023

N° repertorio: 2043

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 28/07/2023

Reg. gen. 9601 - Reg. part. 815

Quota: 1/1

Importo: € 205.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 163.775,67

Spese: € 16.657,98

Interessi: € 24.566,35

Rogante: Tribunale di Brescia

Data: 19/04/2023

N° repertorio: 1729

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 22/01/2024

Reg. gen. 656 - Reg. part. 583

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dalla Notaio Gabriele Bezzi di Brescia in data 31/01/2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29/04/2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto della presente perizia insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Aree residenziali sature" regolata dall'articolo 13.1.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente è classificato in Classe II.

In riferimento a quanto sopra riportato si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico di Santa Maria Maggiore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito ai vincoli ed alla sussistenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/02/2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico di Santa Maria Maggiore.

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, 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** - Terreno ubicato a Santa Maria Maggiore (VB) - Via Torino

Trattasi della quota di piena proprietà di un terreno ubicato nel Comune di Santa Maria Maggiore, Frazione Buttogno in Via Torino, zona periferica a carattere prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 84, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 28, Part. 84, Porz. AB, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

- (€ 0,72 + € 0,06) x 112,50 = € 87,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Santa Maria Maggiore (VB) - Via Torino	440,00 mq	25,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 11.000,00



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 02/05/2024




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

