
Tribunale di Varese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Con Intervento

contro:

N° Gen. Rep. 142/2021
Riunita alla 183/2021 e alla 28/2024

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

**PRIMO SUPPLEMENTO PERITALE PER STRADA – MAPPALE 1851
DI ACCESSO AL FABBRICATO IN CITTIGLIO VIA NOGHETTO 33**

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it-
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it

Nella perizia redatta dal sottoscritto esperto in data 6 dicembre 2023, Perizia 1 - Lotto 1 - fabbricato posto in comune di Cittiglio via Noghetto n. 33, è precisato che l'accesso a tale fabbricato avviene passando su strada che si diparte da via Nochetto, identificata a Catasto Terreni col mappale 1851, della quale i signori risultano essere cointestati per la quota di un ottavo, quota di tale mappale che però non è stata compresa tra i beni pignorati.

A seguito di avvenuto pignoramento trascritto in data 8 marzo 2024 per il quale è stata costituita procedura 28/2024, il Giudice, con Ordinanza in data 15 aprile 2024, rilevato che il pignoramento fondante la suindicata procedura ha ad oggetto la strada di accesso degli immobili già oggetto nella procedura esecutiva n. 142/2021 + 183/2021 pendente dinnanzi a questo G.E., rilevato che anche il debitore esecutato è il medesimo, ritenuto quindi opportuno disporre la riunione della suindicata procedura a quella recante n. di r.g. 142/2021 + 183/2021, ritenuto necessario estendere all'esperto Giuseppe Ribera l'incarico ed i quesiti attualmente in vigore presso questo Tribunale anche per i beni oggetto della procedura suindicata, dispone riunirsi la procedura n. 28/2024 a quella n. 142/2021 e 183/2021, onera l'Esperto geom. Giuseppe Ribera ad estendere il proprio mandato nei termini di cui alla parte motiva

Da cui il seguente primo supplemento peritale relativo alla particella 1851 di Cittiglio sezione Cittiglio.

Intestati

..... Proprietà 1/24
 Proprietà 2/72
 Proprietà 2/72
 Proprietà 2/72
 Comproprietario per 2/8
 Comproprietario per 2/8
 Proprietà 1/8
 Proprietà 1/8
 Proprietà 1/8
 Proprietà 2/8
 Comproprietario per 2/8
 Comproprietario per 2/8

Si rileva che le indicate quote dei signori I , come da atto di acquisto, non sono quelle indicate nella visura, bensì di 1/16 ciascuno.

Dati identificativi

Foglio logico 9 Foglio reale 9 Particella 1851 Seminativo Arborato Classe 1 Superficie Are 5.50
 Reddito Dominicale € 3,83 Reddito Agrario € 2,98

Coerenze partendo da nord ed in senso orario:

mappali 4211, 4210, 4832, 4831, 4830, 4829, 1854, 1855 e via Noghetto,

Provenienza e storia ventennale

Con atto in data 3 agosto 1973 repertorio n. 122.776 del dott. Luciano Zito, registrato a Gavirate il 6 agosto 1974 al n. 2080 volume 194 trascritto a Varese il 6 agosto 1974 ai numeri 9000/7781 i signori i hanno acquistato da in comune ed in parti uguali, il bene immobile in Cittiglio 4830, sul quale è stata poi costruita casa di civile abitazione.

Nel prosieguo dell'atto è precisato che "inerisce alla presente vendita la quota indivisa di 1/4 (un quarto) del mappale destinato a strada a distinguersi in mappa come segue: n. 1851 (già 1851/a)

di Are 5,50 Lire 34,38 Lire 15,40. Coerenze: da un lato strada e proseguendo in contorno mappali 4211, 4210, 4832, 4831, 4830, 4829, 1854, 1855.

Atto nel quale è riportato inoltre che quanto sopra pervenne ai venditori per atto autentificato dal Notaio Dr. Luciano Zito in data 25-27 novembre 1973 n. 120975-121004 di repertorio registrato a Gavirate il 7 dicembre 1973 al n. 3372 volume 193 e trascritto a Varese il 12 dicembre 1973 ai numeri 13673/11404. A tale atto si riferisce la domanda di voltura presentata all'UTE di Varese il 15 gennaio 1974 al n. 637. La parte acquirente dichiara espressamente di conoscere tutti i patti contenuti nell'atto di provenienza citato segnatamente quelli riguardanti la strada di cui al mappale 1851 e le spese e gli oneri per la sua costruzione e manutenzione.

Vincoli ed oneri giuridici aggiornata alla data del 26 aprile 2024

Atto di pignoramento immobiliare del 12 febbraio 2024 repertorio n. 446 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese, trascritto a Varese il giorno 8 marzo 2024 ai numeri 4478/3270, immobile dichiarato terreno in Cittiglio particella 1851 della superficie di Are 5,50 soggetti a favore Angera Securitisation s.r.l. per la quota di 4/8 soggetti contro _____, per la quota di 2/8 e _____

per la quota di 2/8. Pignoramento trascritto per la complessiva somma di € 144.802,06.

Si rileva che la quota di competenza dei signori _____ non è di 2/8 ciascuno in quanto nell'atto di acquisto è precisato che inerisce per i quattro acquirenti del mappale 4830 la quota di un quarto del mappale 1851. Da cui spettanza a ciascuno degli stessi della quota di 1/16 del mappale 1851 (un quarto di un quarto) e quota complessiva di competenza dei signori _____ di 2/16 pari ad 1/8 e non 4/8 come da pignoramento.

Posizione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica del comune di Cittiglio in data 3 ottobre 2023

Mappale 1851 (unitamente al mappale 4830): Tessuto Urbano di ricucitura. Art. 24 PGT Vigente.

I tessuti di ricucitura dell'esistente comprendono la porzione di insediamenti di formazione più recente rispetto ai nuclei di Antica Formazione, connotati da pesi insediativi di minore entità, per i quali è prevista la progressiva saturazione dei lotti non edificati.

Valutazione

Particella di terreno ad uso strada a fondo cieco con slargo nel fondo, che prende corpo da via Noghetto, dalla quale viene svolto l'accesso ai frontisti fabbricati. Come da foto da Google Maps



Si presenta pavimentata in asfalto come da foto che segue.



Pur disponendo in termini urbanistici di destinazione con possibile edificabilità, il suo valore deve essere riferito al servizio per il passaggio sia dei proprietari frontisti che di eventuali ospiti. La sua limitata larghezza, circa 3 metri, non consente possibilità di posteggio di autoveicoli. Il prezzo pagato dai comuni per l'acquisizione di particelle di terreno ad uso strade, di solito varia nell'ordine compreso da € 20,00 ed € 30,00 a m². Considerata l'ubicazione e la pavimentazione in asfalto, si attribuisce valore di € 30,00 a m². Da cui il seguente valore:
m² 550 x € 30,00 = € 16.500,00 per arrotondamento € 16.000,00.

Prezzo di vendita: Alla quota di due sedicesimi della particella di terreno mappale 1851 di Cittiglio, strada di accesso, tra gli altri, al fabbricato mappale 4830, si attribuisce valore di € **2.000,00**. Prezzo da aggiungere a quello del fabbricato Lotto 1.

Si allega:
visura catastale del mappale 1851
estratto di mappa
sintetico ipotecario a nome l
nota di trascrizione del pignoramento
copia dell'atto in data 3 agosto 1974
certificato di destinazione urbanistica

Varese, 3 maggio 2024

L'Esperto nominato

