

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ottone Anna Rosa, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2024 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.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 02/04/2024, il sottoscritto Arch. Ottone Anna Rosa, con studio in Via Quintino Sella, 28 - 13100 - Vercelli (VC), email [annar.ottone@gmail.com](mailto:annar.ottone@gmail.com), PEC [annarosa.ottone@archiworldpec.it](mailto:annarosa.ottone@archiworldpec.it), Tel. 347 2736776, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2024 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 Santhià (VC) - SP53

## DESCRIZIONE

---

Appezamento di terreno agricolo avente accesso dalla SP53 attraverso strada interpoderale, posto in zona pianeggiante coltivata nel settore a est del territorio del Comune di Santhià, verso il confine con il Comune di San Germano Vercellese.

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 Santhià (VC) - SP53

## 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 \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Visti i dati registrati dal COMUNE DI CHIERI, l'esecutato risulta CONIUGATO con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (Rif.: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/05/2024).

## CONFINI

Con riferimento alla mappa catastale, da Nord, in senso orario: particelle 32, 31, 25, 23 e 34 del Foglio 22.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	76870,00 mq	76870,00 mq	1	76870,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76870,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76870,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1977</b> al <b>13/01/1984</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 22 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 135600 Reddito dominicale € 1.715,77 Reddito agrario € 1.260,57
Dal <b>13/01/1984</b> al <b>25/11/1989</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 22 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 135600 Reddito dominicale € 1.715,77 Reddito agrario € 1.260,57
Dal <b>25/11/1989</b> al <b>19/07/2005</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 22 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 135600 Reddito dominicale € 1.715,77 Reddito agrario € 1.260,57
Dal <b>19/07/2005</b> al <b>18/11/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 33 Qualità Risaia stabile Cl.U Superficie (ha are ca) 76870 Reddito dominicale € 972,65 Reddito agrario € 714,60
Dal <b>18/11/2013</b> al <b>17/06/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 33 Qualità Risaia stabile Cl.U Superficie (ha are ca) 76870 Reddito dominicale € 972,65 Reddito agrario € 714,60

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale immobile Foglio 22 Particella 33 deriva dal frazionamento dell'immobile Foglio 22 Particella 22.

Dati derivanti da:

- Atto del 13/01/1984 Pubblico ufficiale IPPOLITO Sede LIVORNO FERRARIS (VC) Repertorio n. 9034 - UR Sede SANTHIA' (VC) Registrazione n. 238 registrato in data 02/02/1984 - Voltura n. 27284 in atti dal 20/03/1986;
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/11/1989 Pubblico ufficiale VERCELLOTTI Sede SANTHIA' (VC) Repertorio n. 14111 Sede SANTHIA' (VC) Registrazione Volume 532 n. 44 registrato in data 07/05/1990 - Voltura n. 4165.2/1990 in atti dal 18/03/1991;
- FRAZIONAMENTO del 19/07/2005 Pratica n. VC0048043 in atti dal 19/07/2005 (n. 48043.1/2005);
- Atto del 18/11/2013 Pubblico ufficiale DRAGONE ANDREA Sede SANTHIA' (VC) Repertorio n. 8320 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 6601.1/2013 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 05/12/2013;
- VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2013 Pubblico ufficiale DRAGONE ANDREA Sede SANTHIA' (VC) Repertorio n. 8320 - UU Sede VERCELLI (VC) Registrazione n. 6645 registrato in data 03/12/2013 - DIVISIONE RETT TRASC 6601/13 Voltura n. 2893.1/2014 - Pratica n. VC0053806 in atti dal 27/05/2014.

Si evidenzia inoltre:

- Dal 01/01/1977 al 13/01/1984: Usufrutto parziale a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Dal 25/11/1989 al 18/11/2013: Usufrutto a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Dal 18/11/2013 al 17/06/2024: Usufrutto 1/1 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## 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
22	33				Risaia	U	76870 mq	972,65 €	714,6 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

I dati risultanti dalla documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. sono completi.

## PATTI

Non risultano particolari elementi e /o condizioni.

## STATO CONSERVATIVO

Appezamento di terreno agricolo attualmente coltivato a risaia.

## PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non si è rilevata l'esistenza di servitù e di usi civici espressi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno pianeggiante, coltivato interamente a risaia, con altezza s.l.m. 168 m. circa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/02/2024
- Scadenza contratto: 30/12/2027

Il contratto di affitto di fondo rustico in essere è stato stipulato dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* – usufruttuaria per la quota di 1/1, e comprende altri terreni esclusi dalla presente esecuzione immobiliare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1989 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VERCELLOTTI Luigi	16/03/1990	14111	3402
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate Vercelli	08/02/1992	1896	1635
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2013 al 11/06/2024	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DRAGONE Andrea	18/11/2013	8320	6415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate Vercelli	05/12/2013	8619	6601
		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 rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Dragone Andrea in data 18.11.2013, Rep. 8320/2013, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VERCELLI - Territorio il 06.06.2024 RG n.5064 RP n.4010 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di nuda proprietà (quota 1/2) - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di nuda proprietà (quota 1/2), in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 07/03/2024  
Reg. gen. 2105 - Reg. part. 1650  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Sezione D - Ulteriori informazioni: IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE PERTINENZE, DIRITTI, RAGIONI, ACCESSORI ED ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel nuovo P.R.G.C. (approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n° 15 del 12/04/2018) il terreno è inserito in zona agricola "EE", normata dall'art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è posto in Classe II° a moderata pericolosità geomorfologica, di cui all'art.60 delle N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, 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.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Santhià (VC) - SP53

Appezamento di terreno agricolo avente accesso dalla SP53 attraverso strada interpoderale, posto in zona pianeggiante coltivata nel settore a est del territorio del Comune di Santhià, verso il confine con il Comune di San Germano Vercellese.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 33, Qualità Risaia

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

Valore di stima del bene: € 234.000,00

La valutazione è espressa prendendo in considerazione le caratteristiche del terreno, la sua forma e superficie, collocazione e destinazione urbanistica come evidenziate in relazione, valutata attraverso la propria specifica esperienza e conoscenza del settore, nonché soprattutto con verifica della situazione immobiliare attuale di mercato del comune in cui il bene è ubicato anche attraverso indagini esperite presso gli operatori settoriali di zona.

In particolare, la stima è espressa prendendo in considerazione:

1) le risultanze fornite dall'Ufficio del territorio di Vercelli, per quanto concerne i valori i Valori Agricoli Medi della provincia (regione Agraria n°7 – Pianura di Vercelli in cui è inserito il Comune di Santhià), da cui risulta:

Foglio 33 - Particella 22 - coltura: Risaia - Valore Agricolo = Euro/Ha 29.384 - Superficie = Ha 7.68.70 - Valore risultante = € 225.875;

2) le risultanze delle indagini di mercato, che evidenziano un valore medio per giornata piemontese di circa € 12.000, ovvero:

Superficie = Ha 7.68.70, pari a n° Giornate Piemontesi 20,18 - Valore unitario = Euro/giornata 12.000 - Valore risultante = € 242.160.

Pertanto, si ritiene congruo determinare il valore di mercato del terreno come risultante dall'applicazione dalla media tra i suddetti valori, ovvero:

$(225.875 + 242.160) / 2 = € 234.017,50$ , arr. € 234.000 (pari a €/mq.3,0441).

Infine, dato atto che il bene sarà posto in vendita per il diritto di nuda proprietà, considerata l'età dell'usufruttuaria (86 anni), il **VALORE POSTO IN VENDITA** dovrà risultare dalla deduzione di una percentuale pari al 20% applicata al valore di stima, per cui risulta:

€ 234.000 x 80% = **€ 187.200,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Santhià (VC) - SP53	76870,00 mq	3,04 €/mq	€ 234.000,00	100,00%	€ 234.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 234.000,00</b>

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.

Vercelli, li 03/07/2024

L'Esperto ex art.568 c.p.c.  
Arch. Ottone Anna Rosa



## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Google maps - ALLEGATO 1 (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2 (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Foto - ALLEGATO 3 (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 4 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ Estratto P.R.G.C. - ALLEGATO 5 (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Planimetria - ALLEGATO 6 (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - ALLEGATO 7 (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 8 (Aggiornamento al 17/06/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Santhià (VC) - SP53  
Apezzamento di terreno agricolo avente accesso dalla SP53 attraverso strada interpoderale, posto in zona pianeggiante coltivata nel settore a est del territorio del Comune di Santhià, verso il confine con il Comune di San Germano Vercellese.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 33, Qualità Risaia  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel nuovo P.R.G.C. (approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n° 15 del 12/04/2018) il terreno è inserito in zona agricola "EE", normata dall'art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è posto in Classe II° a moderata pericolosità geomorfologica, di cui all'art.60 delle N.T.A.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - SP53		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 33, Qualità Risaia	<b>Superficie</b>	76870,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Apezzamento di terreno agricolo attualmente coltivato a risaia.		
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo avente accesso dalla SP53 attraverso strada interpoderale, posto in zona pianeggiante coltivata nel settore a est del territorio del Comune di Santhià, verso il confine con il Comune di San Germano Vercellese.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 07/03/2024

Reg. gen. 2105 - Reg. part. 1650

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni: IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE PERTINENZE, DIRITTI, RAGIONI, ACCESSORI ED ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI.