
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
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	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, PEC 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	
Totale superficie convenzionale:				76870,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76870,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1977 al 13/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni 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 13/01/1984 al 25/11/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni 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 25/11/1989 al 19/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni 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 19/07/2005 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 33 Qualità Risaia stabile Cl.U Superficie (ha are ca) 76870 Reddito dominicale € 972,65 Reddito agrario € 714,60
Dal 18/11/2013 al 17/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni 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 della 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
Valore di stima:					€ 234.000,00

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.

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

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Santhià (VC) - SP53		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 33, Qualità Risaia	Superficie	76870,00 mq
Stato conservativo:	Apezzamento di terreno agricolo attualmente coltivato a risaia.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	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.