
TRIBUNALE DI VERCELLI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI STIMA Revisione 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 28/2024+104/2024

Reg. Gen. Esec.

promossa da

*** **privacy** ***

Contro

*** **privacy** ***

Giudice

DOTT. EDOARDO GASPARI

Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Chiara Maffei

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli n. A1063

C.F. MFF CHR 77C64 F754W – P.IVA 02031320183

recapiti:

Via Spagna n. 102 - 13100 Vercelli

Cell. 329/3542169

E_mail: maffei.chiara@gmail.com

E_mailPEC: chiara.maffei@ingpec.eu



INDICE

PREMESSA.....	4
QUESITI.....	6
1) Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....	9
2) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento	10
3) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972	16
4) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967	22
5) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967	22
6) Certificato di destinazione urbanistica.....	23
7) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale	23
8) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento	23
9.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento	24
9.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri	24
10) Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	29
11) Formazione lotti	33
12) Stato di possesso degli immobili	33
13) Procedura espropriativa per pubblica utilità	34
13.1) Planimetria dell'immobile	34
13.2) Documentazione fotografica degli immobili	34
14) Descrizione lotti di vendita	34
15) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy	34
16) Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c.....	34
17) Verifica in relazione alla qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	34



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1

- 1 Nuovo Catasto Terreni:** visure attuali e storiche, estratti di mappa,
- 2 Nuovo Catasto Urbano:** visure catastali attuali e storiche, planimetria
- 3 Certificati di residenza** a nome degli esecutati
- 4 Certificati di stato civile** a nome degli esecutati
- 5 Certificato di matrimonio** a nome di un esecutato

ALLEGATO 2

- 1 Pianta immobili censiti al N.C.E.U. - Rilievo** stato di fatto
- 2 Descrizione immobili:** descrizione di dettaglio della consistenza dell'immobile, delle caratteristiche interne ed esterne e dello stato con **documentazione fotografica** a seguito dei sopralluoghi in data 11.09.2024 e 21.11.2024
- 3 Verbale di sopralluogo** in data 11.09.2024 e 21.11.2024
- 4 Planimetria scala 1:2.000** con localizzazione terreni oggetto di esecuzione mappati in relazione alla coltura

ALLEGATO 3

- 1 Esito ricerca autorizzazioni edilizie** rilasciate dal Comune di Odalengo Grande per gli immobili oggetto di pignoramento
- 2 Certificato di Destinazione Urbanistica**

ALLEGATO 4

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al bene immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

ALLEGATO 5

P.R.G.C. Comune di Odalengo Grande: estratto planimetrico e relativa legenda ed estratto N.T.A.

ALLEGATO 6

Atto di costituzione di vincolo di destinazione “non aedificandi” a favore del Comune di Odalengo Grande

ALLEGATO 7

Servitù di passaggio gravante sul mappale 419 a favore del mappale confinante 374

Sentenza di acquisizione diritto per usucapione RG 91/99 Rep. 2961/587 del 25.09.2003 trascritta in data 05.12.2003 ai nn. 6889/5019

ALLEGATO 8

Verifica sussistenza contratti di affitto in essere e storico dei contratti di affitto relativi agli immobili oggetto di pignoramento

ALLEGATO 9

Contratto di affitto agrario



SOGGETTI COINVOLTI

Esecuzione immobiliare RGE n.28/2024 + RGE N.104/2024 promossa da *** privacy ***,

creditore procedente

contro

*** privacy ***,

debitori eseguiti

PREMESSA

*** privacy ***, con atto di pignoramento immobiliare Rep. n. 3065 del 20.01.2024, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare n. di Casale M.to in data 20.03.2024 al n.1439 del registro generale e n.1215 del registro particolare, e con atto di pignoramento immobiliare Rep. n. 1452 del 24.06.2024, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare n. di Casale M.to in data 26.06.2024 al n.3190 del registro generale e n.2711 del registro particolare, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili, comprese accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti, siti in Odalengo Grande (AL), di proprietà degli eseguiti, così censiti:

BENI di cui all'atto di pignoramento Rep. n. 3065 del 20.01.2024 (RGE 28/2024)

Catasto Fabbricati

- Immobile 1: foglio 8 mappale 419, subalterno 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 116 m², superficie escluse aree scoperte 102 m², Cascina Casa del Rosso n.8, piano T-1;

BENI di cui all'atto di pignoramento Rep. n. 3190 del 26.06.2024 (RGE 104/2024), tenuto conto della rinuncia per i beni 1, 4, 7, 9, 10

Catasto Terreni

- Immobile 1: foglio 9, particella 158, consistenza 30 are 60 centiare
- Immobile 2: foglio 8, particella 92, consistenza 14 are 80 centiare
- Immobile 3: foglio 8, particella 208, consistenza 28 are 80 centiare
- Immobile 4: foglio 8, particella 361, consistenza 31 are 90 centiare
- Immobile 5: foglio 4, particella 65, consistenza 8 are 50 centiare
- Immobile 6: foglio 4, particella 66, consistenza 11 are 60 centiare
- Immobile 7: foglio 10, particella 85, consistenza 2 ettari 6 are 70 centiare
- Immobile 8: foglio 10, particella 86, consistenza 79 are 10 centiare
- Immobile 9: foglio 9, particella 240, consistenza 22 are 30 centiare
- Immobile 10: foglio 9, particella 241, consistenza 32 are 80 centiare
- Immobile 11: foglio 8, particella 217, consistenza 15 are 20 centiare
- Immobile 12: foglio 8, particella 219, consistenza 28 are 50 centiare
- Immobile 13: foglio 8, particella 220, consistenza 30 are 60 centiare

per i quali si definiscono i seguenti identificativi:



Rif.to atto pignoramento / RGE procedura esecutiva	Id immobile nell'atto di pignoramento	ID relazione peritale
Rep. n. 3065 del 20.01.2024 RGE 28/2024	1	A1
Rep. n. 3190 del 26.06.2024 RGE 104/2024	1	B1
	2	B2
	3	B3
	4	B4
	5	B5
	6	B6
	7	B7
	8	B8
	9	B9
	10	B10
	11	B11
	12	B12
	13	B13

L'istanza fu accolta ed ha avuto inizio la procedura di Esecuzione Immobiliare RGE n. 28/2024 successivamente unita alla procedura di Esecuzione immobiliare RGE n. 104/2024 per la quale il Presidente Giudice Esecutore Dott. Edoardo Gaspari, ha disposto la consulenza tecnica, nominando il Consulente Tecnico d'Ufficio nella persona dello scrivente Ing. Chiara Maffei.

Con riferimento all'udienza in data 08.04.2025, considerato quanto evidenziato dallo scrivente CTU nella relazione peritale datata 28.02.2025 riguardo alla natura di alcuni terreni (beni immobili B1, B4, B7, B9, B10), alla conseguente dubbia fruttuosità della vendita e all'impossibilità di custodia, su richiesta del Giudice dell'esecuzione il creditore procedente depositava rinuncia parziale agli atti esecutivi in relazione a detti beni con assenso alla cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente a tali beni; pertanto, i BENI di cui all'atto di pignoramento Rep. n. 3190 del 26.06.2024 (RGE 104/2024), tenuto conto della rinuncia per i beni 1, 4, 7, 9, 10, sono così identificati

Catasto Terreni

- Immobile 2: foglio 8, particella 92, consistenza 14 are 80 centiare
- Immobile 3: foglio 8, particella 208, consistenza 28 are 80 centiare
- Immobile 5: foglio 4, particella 65, consistenza 8 are 50 centiare
- Immobile 6: foglio 4, particella 66, consistenza 11 are 60 centiare
- Immobile 8: foglio 10, particella 86, consistenza 79 are 10 centiare
- Immobile 11: foglio 8, particella 217, consistenza 15 are 20 centiare
- Immobile 12: foglio 8, particella 219, consistenza 28 are 50 centiare
- Immobile 13: foglio 8, particella 220, consistenza 30 are 60 centiare



QUESITI

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, Dott. Edoardo Gaspari in data 31.07.2024 nomina Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Dott. Ing. Chiara Maffei, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n. A1063, con studio in Vercelli, via Spagna n.102, che in data 05.08.2024 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173bis disp.att.c.p.c., ha affidato allo scrivente il seguente quesito:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo *check list* dei principali controlli effettuati e **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

- A. se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- D. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);



- E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;
- G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;
- H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;
- I. alleggi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

compiuto questo preliminare controllo, incarica altresì l'esperto estimatore:

- 2) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, **previa autorizzazione del giudice**, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 3) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;
- 4) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47;
- 5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto



- del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;
- 6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - 7) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero **necessarie** per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
 - 8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 9) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 11) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 - 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio,



la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) **in base all'art. 1 commi 376 – 379 l. 178/2020, se si tratta di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il creditore procedente deve, a pena di nullità della procedura, dare previa formale comunicazione dell'avvio della procedura esecutiva agli uffici competenti del comune del luogo dove sono situati gli immobili pignorati e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. I custodi e i CTU avranno cura di accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica suddetta.**

1) Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato due certificazioni notarili sostitutive, una relativa ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva RGE 28/2024 e una relativa ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva RGE 104/2024, unitamente all'estratto di mappa del Catasto Terreni.

Riferendosi ai disposti dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., il CTU, quindi, ha verificato che:

- **Certificazioni notarili sostitutive**: esse risultano complete in quanto, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; essendo i pignoramenti stati trascritti il 20.03.2024 (RGE 28/2024) e il 26.06.2024 (RGE 104/2024), esse devono



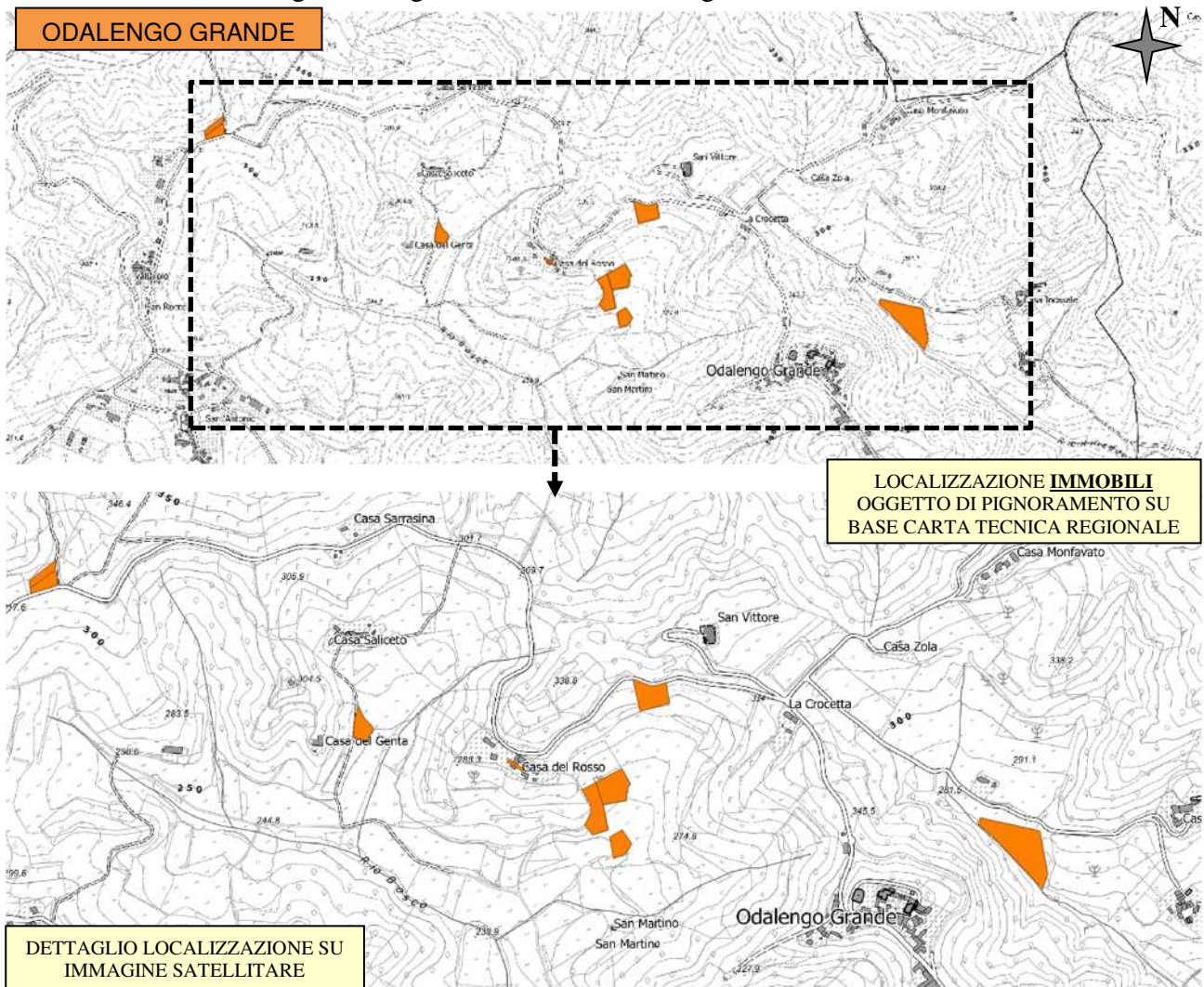
risalire rispettivamente in data antecedente al 20.03.2004 e al 26.06.2004; nelle certificazioni sono riportati i dati catastali e storici degli immobili pignorati.

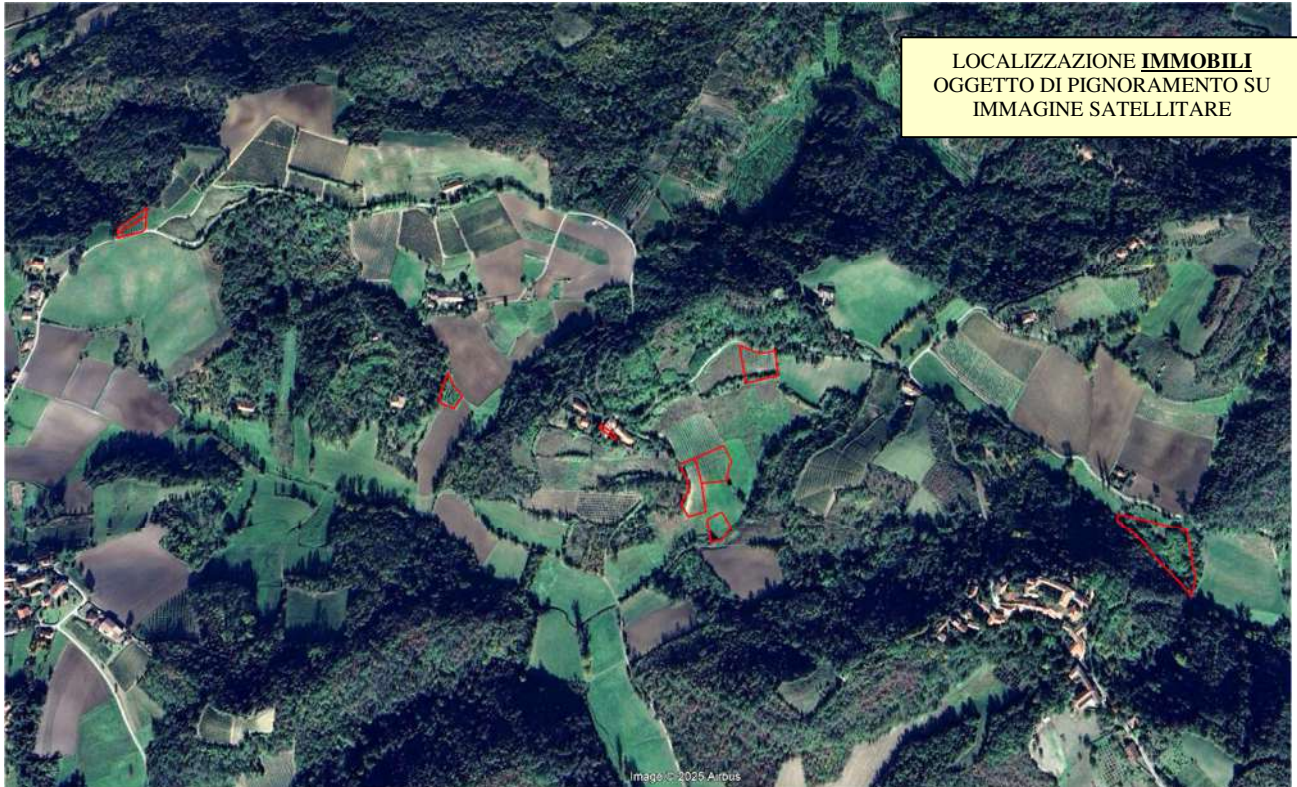
- **estratto catastale attuale (visure attuali)**: non è stato depositato dal creditore procedente; sono state richieste dallo scrivente le visure attuali e sono riportate all'Allegato 1.1;
- **estratto catastale storico (visure storiche)**: non è stato depositato dal creditore procedente; sono state richieste dallo scrivente le visure storiche e sono riportate all'Allegato 1.2;
- **certificati di stato civile degli esecutati**: non sono stati depositati dal creditore procedente; sono stati richiesti dallo scrivente e sono riportati all'Allegato 1.3;
- **certificati di stato civile degli esecutati**: non sono stati depositati dal creditore procedente; sono stati richiesti dallo scrivente e sono riportati all'Allegato 1.4;
- certificati di matrimonio: non è stato depositato dal creditore procedente; sono stati richiesti dallo scrivente ed è riportato all'Allegato 1.5.

2) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili oggetto di pignoramento sono localizzati in Comune di Odalengo Grande (AL) e sono costituiti rispettivamente da una porzione di cascina, Cascina Casa del Rosso, in posizione panoramica rispetto al contesto, e da terreni posti sui versanti collinari limitrofi.

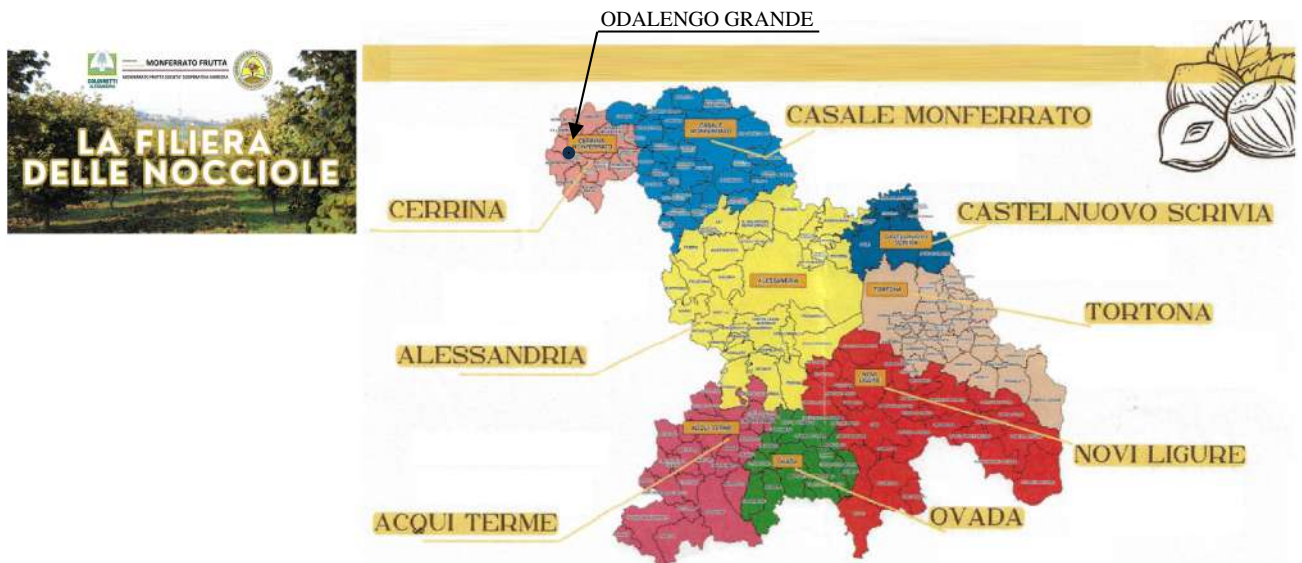
La localizzazione cartografica degli immobili risulta la seguente:

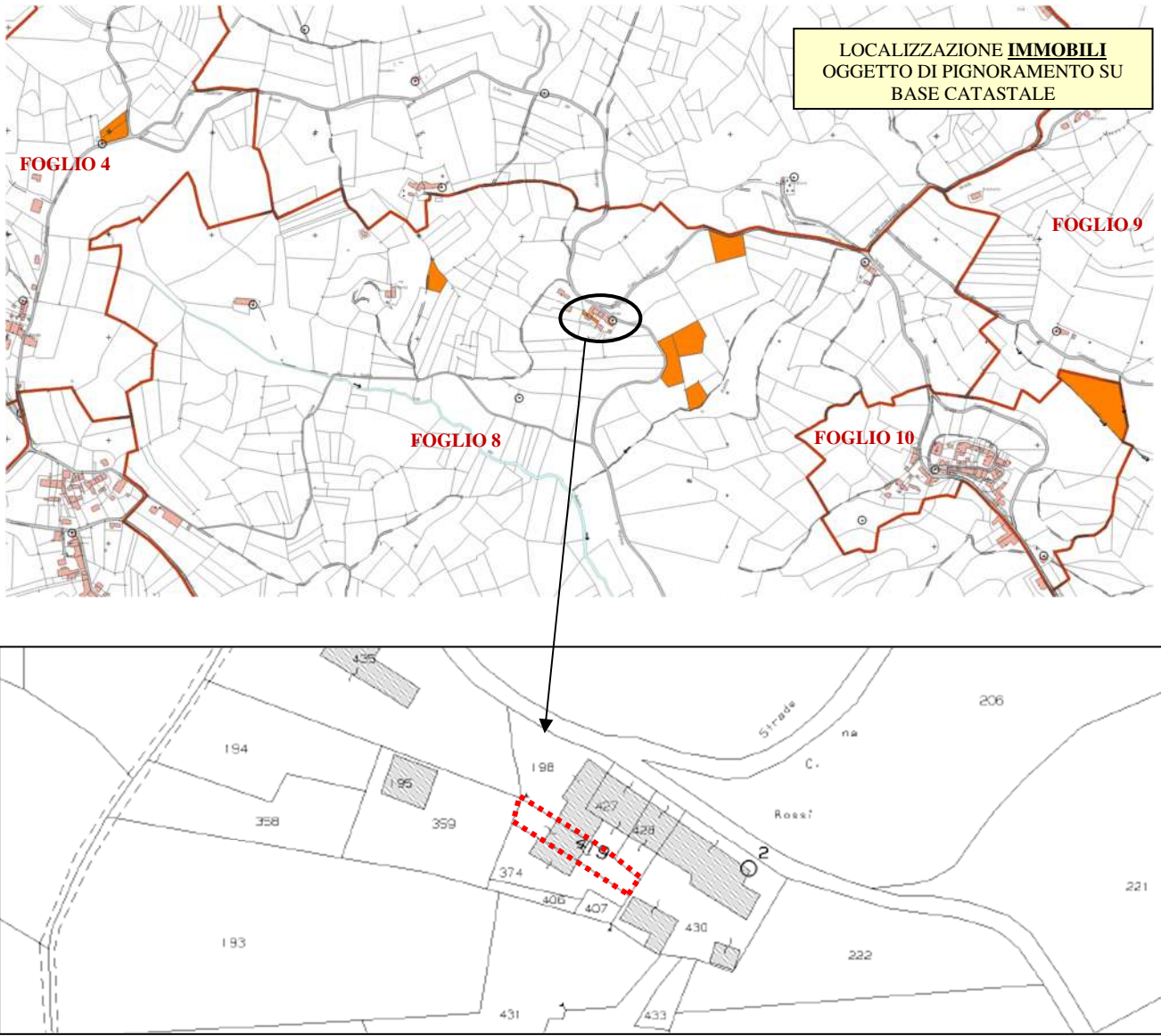




Odalengo Grande è un piccolo comune di circa 500 abitanti della Val Cerrina, in provincia di Alessandria, a 445 m s.l.m. e dista una trentina di chilometri da Casale Monferrato e Asti, circa una cinquantina dalle città di Alessandria e Torino. Oltre al capoluogo, Odalengo Grande, arroccato sul colle attorno al castello, esistono frazioni di Cicengo, Vallestura e S. Antonio poste su colline separate e numerosi cascinali agricoli disposti a mezzacosta lungo i versanti, con disposizione topografica a sé stante, derivante dallo sviluppo autonomo. Per la complessa geografia del suo territorio non ha possibilità di espandersi in modo omogeneo ed unitario, per cui si trova vincolato ad un tipo di espansione “a valle” lungo il torrente Stura, formando così i più recenti nuclei abitativi di Pozzo e di Torre S. Quirico.

Il Comune di Odalengo Grande fa parte dell’Unione dei Comuni della Valcerrina ed è parte della filiera delle nocciole del Piemonte.

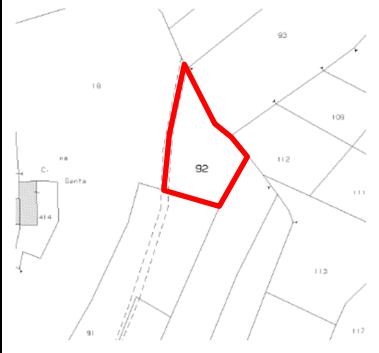
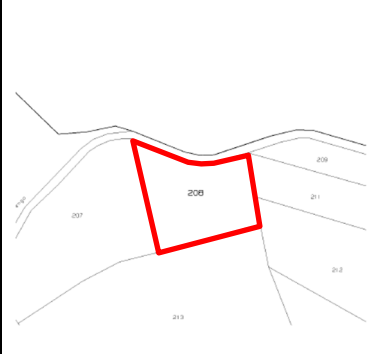
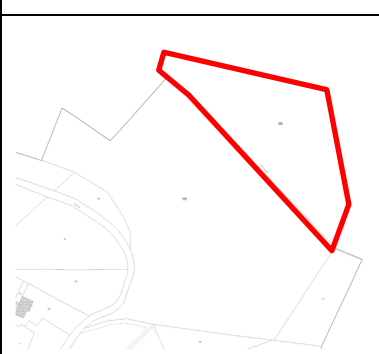




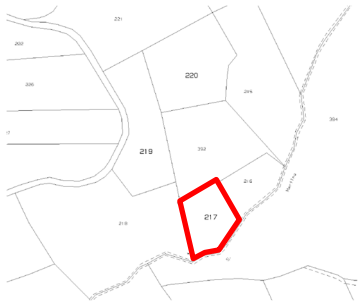
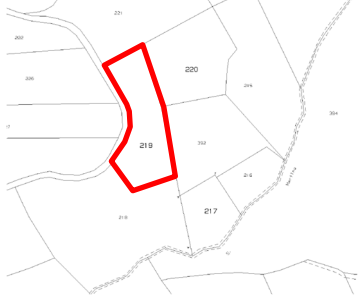
Nello specifico, gli immobili risultano così localizzati:

IMMOBILE		ORIENT.	CONFINI				MAPPA CATASTALE
N.	RIF. CATASTALE		NORD	EST	SUD	OVEST	
A1	Foglio 8 part. 419 sub 1	nord-ovest/sud-est	part. 198-427-428	430	part. 374	part. 359	



B2	Foglio 8 part. 92	-	part. 93-355	part. 89-112	part. 91	part. 18	
B3	Foglio 8 part. 208	-	strada	part.211-212	part. 213	part. 207	
B5	Foglio 4 part. 65	-	part. 64	strada	part. 66	part. 62	
B6	Foglio 4 part. 66	-	part. 65	strada	strada	part. 62	
B8	Foglio 10 part. 86	-	f.9 part. 100	f.9 part. 149	part. 85	f.9 part. 102	



B11	Foglio 8 part. 217	-	part. 392	part. 216	part. 394	part. 218	
B12	Foglio 8 part. 219	-	part. 221	part. 220-392	part. 218	strada	
B13	Foglio 8 part. 220	-	part. 221	part. 215	part. 392	part. 219	

L'identificazione catastale degli immobili risulta la seguente:

NUOVO CATASTO URBANO – COMUNE DI ODALENGO GRANDE									
FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA	SUP.CAT.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
8	419	1	A/2	3	6 vani	€ 340,86	116 m ² (escluse aree scoperte 102 m ²)	Cascina Casa del Rosso n.8	Abitazione di tipo civile piano T-1

NUOVO CATASTO TERRENI – COMUNE DI ODALENGO GRANDE							
FOGLIO	PART.	CAT.	CL.	CONS.	R.D.	R.A.	DESCRIZIONE
8	92	seminativo	3	1480 m ²	€ 6,88	€ 7,64	noccioleto
8	208	seminativo	2	2870 m ²	€ 17,79	€ 18,53	noccioleto
4	65	Suddivisa in due porzioni: AA prato AB seminativo	2 3	800 m ² 50 m ²	€ 3,72 € 3,51	€ 0,23 € 0,26	noccioleto



4	66	Suddivisa in due porzioni: AA prato AB seminativo	2 3	1000 m ² 160 m ²	€ 4,65 € 4,39	€ 0,74 € 0,83	noccioleto
10	86	seminativo	4	7910 m ²	€ 18,38	€ 18,38	prato
8	217	Suddivisa in due porzioni: AA seminativo AB prato	1 4	1400 m ² 120 m ²	€ 9,76 € 9,76	€ 0,25 € 0,22	prato
8	219	seminativo	1	2850 m ²	€ 19,87	€ 19,87	noccioleto
8	220	seminativo	1	3060 m ²	€ 21,33	€ 21,33	noccioleto

La storia catastale degli immobili risulta la seguente:

ATTUALE		A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA
NUOVO CATASTO FABBRICATI ODALENGO GRANDE IMMOBILE A1	Foglio 8 part. 419, sub. 1, cat. A/2	27.09.2000	Foglio 8 part. 419	05.12.1997 costituzione
NUOVO CATASTO TERRENI ODALENGO GRANDE IMMOBILE B2	Foglio 8 part. 92	dall'impianto meccanografico del 20.06.1984		
NUOVO CATASTO TERRENI ODALENGO GRANDE IMMOBILE B3	Foglio 8 part. 208	dall'impianto meccanografico del 20.06.1984		
NUOVO CATASTO TERRENI ODALENGO GRANDE IMMOBILE B5	Foglio 4 part. 65	dall'impianto meccanografico del 20.06.1984		
NUOVO CATASTO TERRENI ODALENGO GRANDE IMMOBILE B6	Foglio 4 part. 66	dall'impianto meccanografico del 20.06.1984		
NUOVO CATASTO TERRENI ODALENGO GRANDE IMMOBILE B8	Foglio 10 part. 86	dall'impianto meccanografico del 20.06.1984		
NUOVO CATASTO TERRENI ODALENGO GRANDE IMMOBILE B11	Foglio 8 part. 217	dall'impianto meccanografico del 20.06.1984		
NUOVO CATASTO TERRENI ODALENGO GRANDE IMMOBILE B12	Foglio 8 part. 219	dall'impianto meccanografico del 20.06.1984		
NUOVO CATASTO TERRENI ODALENGO GRANDE IMMOBILE B13	Foglio 8 part. 220	dall'impianto meccanografico del 20.06.1984		

Data la consistenza, la natura e la localizzazione dei beni immobili, sulla base dei sopralluoghi eseguiti, constatando lo stato dei luoghi e la loro accessibilità, si identificano 2 lotti di vendita:

ID LOTTO	ID IMMOBILE	RIF.TO CATASTALE
Lotto 1	RGE 28/2024 Immobili 1	Catasto Fabbricati foglio 8 part. 419 sub. 1



Lotto 2	RGE 104/2024 Immobili 2, 3, 5, 6, 8, 11, 12, 13	Catasto Terreni foglio 8 particella 92, consistenza 1480 m ² foglio 8 particella 208, consistenza 2880 m ² foglio 4 particella 65, consistenza 850 m ² foglio 4 particella 66, consistenza 1160 m ² foglio 10 particella 86, consistenza 7910 m ² foglio 8 particella 217, consistenza 1520 m ² foglio 8 particella 219, consistenza 2850 m ² foglio 8 particella 220, consistenza 3060 m ²
---------	---	---

3) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

LOTTO 1 - Immobile A1

Il bene immobile A1 oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato ad uso residenziale quale porzione di cascina, Cascina Casa del Rosso, in posizione panoramica rispetto al contesto.



IMMAGINE SATELLITARE CASCINA CASA DEL ROSSO CON LOCALIZZAZIONE BENE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE



VISTA PANORAMICA DAL VERSANTE OPPOSTO DELLA CASCINA CASA DEL ROSSO DI CUI FA PARTE IL BENE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE





VISTA DEL CASCINALE E DELLIMBOCCO DELLA STRADA COMUNALE SAN MARTINO DIPARTENTE DALLA STRADA COMUNALE S. ANTONIO-ODALENGO

L'accesso carraio e pedonale all'immobile avviene da viabilità pubblica, Strada Comunale San Martino, dipartente da altra viabilità pubblica, *Strada Comunale S. Antonio-Odalengo*, mediante cancello posto sul mappale 430 e passaggio su quest'ultimo (si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.2).



VISTA DEL CANCELLO CARRAIO DI INGRESSO AL CASCINALE SULLA STRADA COMUNALE SAN MARTINO



VISTA DELLA CORTE INTERNA DEL CASCINALE OVE SUSSISTE LA SERVITU' DI PASSAGGIO CON INDIVIDUAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI ESECUZIONE



VISTA DEL CASCINALE E DELLA CORTE DAL PIANO PRIMO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE CON INDIVIDUAZIONE PARTE DI CORTILE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA CON SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEL MAPPALE 374 CONFINANTE



VISTA DEL DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE CON INDIVIDUAZIONE PARTE DI CORTILE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA CON SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEL MAPPALE 374 CONFINANTE



Al piano terreno sono presenti: ingresso in loggiato su soggiorno, soggiorno/pranzo, tinello a vista su soggiorno con sottoscala ad uso ripostiglio/dispensa, bagno, locale caldaia con accesso esterno dal cortile fronte abitazione e dall'interno dal ripostiglio nel sottoscala, scala interna, area cortilizia sul fronte abitazione nella corte della cascina e cortile ad esclusivo sul retro dell'abitazione delimitato da muro controterra/recinzione con rete plastificata e pali metallici

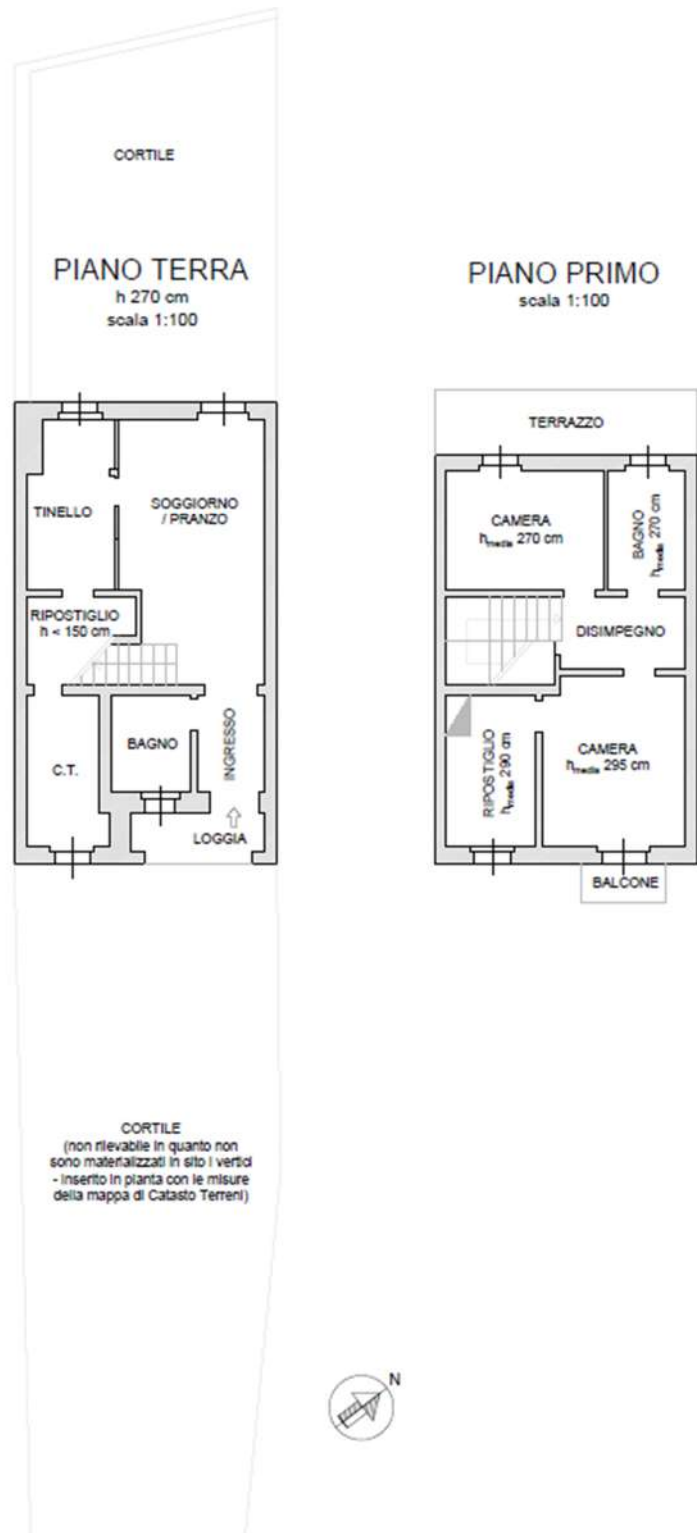
Al piano primo sono presenti: disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno, tutti con tetto a vista, due balconi.

Si presenta arredato e in buone condizioni manutentive.

A livello strutturale, l'edificio ha struttura portante in muratura con copertura a struttura lignea e manto in tegole, lattonerie in lamiera. La porta di ingresso è in legno con decorazione vetrata laterale di tipo non blindato, con sistema di chiusura a serratura; gli infissi interni sono in legno/legno e vetro, così come gli infissi esterni sono in legno a camera doppia con zanzariere e sistema di oscuramento mediante persiane in legno.

Complessivamente le finiture sono buone con pavimentazioni in piastrelle di ceramica, così come la scala. Il balcone fronte in affaccio sulla corte del cascina è dotato di ringhiera in elementi metallici e pavimentazione in piastrelle di ceramica, mentre il terrazzo sul retro dell'abitazione è primo di ringhiera e di pavimentazione, con la sola presenza di impermeabilizzazione bituminosa.

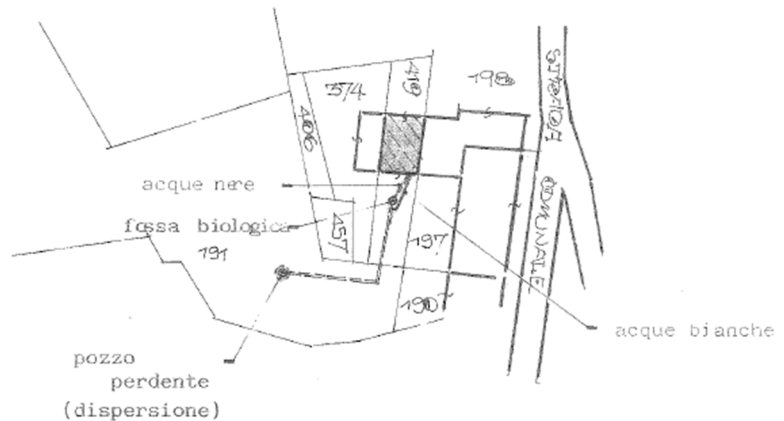
A livello impiantistico, l'impianto elettrico è stato realizzato nel corso dell'intervento di ristrutturazione edilizia anni 1999-2000 ma non sono disponibili le certificazioni. Il riscaldamento avviene mediante caldaia a legna (di cui non è disponibile il libretto di installazione e manutenzione e scheda tecnica) a cui è collegato un boiler elettrico per l'acqua calda e l'impianto con radiatori dei



quali ne risulta posato solo uno in tinello, ove, inoltre, è ivi presente una stufa. Le finiture interne dei rivestimenti sono in piastrelle di porcellana/ceramica per i bagni e la cucina e ad intonaco per le restanti stanze, mentre le finiture esterne sono ad intonaco tinteggiato.

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate problematiche manutentive.

Sono presenti gli allacciamenti ai servizi di acquedotto e linea elettrica mentre non sono presenti la linea gas e della fognatura. A servizio del fabbricato oggetto di esecuzione è presente un sistema depurativo dei reflui domestici mediante fossa imhoff e scarico dei reflui depurati a suolo mediante pozzo perdente debitamente autorizzato dal Comune di Odalengo). Le acque bianche sono gestite con rete separata e convogliate anch'esse al pozzo perdente.



Complessivamente il compendio si presenta in modesto stato manutentivo, ad eccezione della manica comprendente il fabbricato oggetto di esecuzione in buone condizioni, oggetto di ristrutturazioni recenti. Gli immobili non sono abitati ma sono usati come villeggiatura. Dall'area cortilizia del cascinaie è possibile una piacevole vista panoramica del contesto.

VISTA PANORAMICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE DALLA CORTE DEL CASCINAIE



In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica che i debitori eseguiti non sono soggetti IVA (persone fisiche) e che l'immobile è ad uso abitativo (categoria catastale A/2); ai sensi dell'art. 10 comma 8bis/8ter del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

Dal sopralluogo in sito **non risultano difformità** rispetto alle planimetrie catastale agli atti dell'Ufficio Territorio e degli archivi edilizi comunali.

Si vedano la pianta di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.2)



LOTTO 2**Immobili B2, B3, B5, B6, B12, B13**

Sono terreni in categoria catastale *seminativo* condotti a nocciolo per complessivi 12.270 m² in contesto collinare posti sui versanti limitrofi alla Cascina Casa del Rosso e in buona esposizione a cui si accede dalla viabilità esistente comunale asfaltata e sterrata. Per l'accesso all'immobile B13 (foglio 8 part. 220) si passa dall'immobile B12 (foglio 8 part. 219).

**Immobili B8, B11**

Sono terreni in categoria catastale *prato* e *seminativo* a copertura prativa per complessivi 9.430 m² in contesto collinare posti sui versanti limitrofi alla Cascina Casa del Rosso a cui si accede dalla viabilità esistente comunale asfaltata e sterrata attraversando altri terreni.





Si rimanda alla planimetria in scala 1:2.000 riportata all'Allegato 2.4.

4) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967

La Cascina Casa del Rosso è presente nelle mappe di impianto storico catastale del Comune di Odalengo datate 1887. Il fabbricato oggetto di esecuzione nella sua conformazione attuale è stato costituito negli anni 1999-2000 a seguito di intervento di ristrutturazione. **Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967, come dichiarato nell'atto di donazione in data 03.03.1998.**

L'immobile non è dotato di attestato APE di certificazione energetica.

5) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967

Per il fabbricato oggetto di esecuzione sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi (rif.to Allegato 3 riportante i titoli edilizi e gli elaborati grafici approvati):

- Concessione Edilizia n.10/1999 del 14.04.1999 (*ristrutturazione fabbricato*);
- DIA prot. n. 1334 del 21.06.1999 (*variante in corso d'opera alla C.E. n.10/1999*)
- Concessione Edilizia n.14/2000 del 16.05.2000 (*variante in corso d'opera alla C.E. n.10/1999 e DIA prot. n. 1334 del 21.06.1999*).

I lavori di ristrutturazione edilizia di cui alla concessione n.10/1999 e sue variante successive hanno costituito il fabbricato ad uso abitativo nella conformazione attuale.



RIPRESE FOTOGRAFICHE ALLEGATE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA
N.10/1999 DELLE FACCIATE FRONTE E RETRO ABITAZIONE

6) Certificato di destinazione urbanistica

In riferimento agli immobili iscritti a Catasto Terreni è stato rilasciato dal Comune di Odalengo Grande il certificato di destinazione urbanistica in data 26.09.2024, riportato all'Allegato 4.

7) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale

Riferendosi a quanto esposto ai paragrafi 1 e 4, gli immobili risultano identificati così catastalmente:

Catasto Fabbricati	Foglio 8 part. 419, sub. 1
Catasto Terreni	Foglio 4 part. 65, 66
	Foglio 8 part. 92, 208, 217, 219, 220
	Foglio 10 part. 86

Risulta esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. La planimetria agli atti per l'immobile iscritto a Catasto Fabbricati risulta conforme ai provvedimenti edilizi rilasciati ed al rilievo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

8) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento

Sulla scorta della documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni e Fabbricati), all'atto della notifica del pignoramento (16.12.2022), la parte esecutata è intestataria degli immobili:

- Immobile A1 [Catasto Fabbricati Comune di Odalengo Grande - Foglio 8 part. 419, sub. 1] per la quota di 1/1 di nuda proprietà a *** privacy ***, per la quota di 1/2 di usufrutto a *** privacy ***, per la quota di 1/2 di usufrutto a *** privacy *** da *** privacy *** per i diritti di 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà, *** privacy *** per i diritti di 1/3 di usufrutto, con atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito *** privacy *** notaio in Casale M.to Rep. n.140397/11288 in data 03.03.1998, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Casale M.to il 26.03.1998 al n. 1316 di formalità
- Immobili B2, B3, B5, B6 [Catasto Terreni Comune di Odalengo – foglio 8 part. 92, 208, foglio 4 part. 65, 66] per la quota di 1/1 di proprietà a *** privacy *** da *** privacy *** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Guerrea Gabriele notaio in Casale M.to Rep. n.120125 in data 17.10.1995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Casale M.to il 13.11.1995 al n. 3535 di formalità

- Immobile B8 [Catasto Terreni Comune di Odalengo Grande – Foglio 10 part. 86] per la quota di 1/1 di proprietà a *** privacy *** da *** privacy *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, *** privacy *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, con scrittura provata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Guerrera Gabriele notaio in Casale M.to Rep. n.161415 in data 17.05.1995, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Casale M.to il 16.06.1999 al n. 2395 di formalità
- Immobili da B11 a B13 [Catasto Terreni Comune di Odalengo Grande – Foglio 8 part. 217, 219, 220] per la quota di 1/1 di proprietà a *** privacy *** da *** privacy *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, *** privacy *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, con scrittura provata con sottoscrizione autenticata dal *** privacy *** notaio in Casale M.to Rep. n.161415 in data 17.05.1995, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Casale M.to il 16.06.1999 al n. 2396 di formalità.

9.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale M.to nonché dalla documentazione ipocatastale presente agli atti della procedura sono emerse le iscrizioni e trascrizioni relative ai beni immobili pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e negli anni ancora precedenti al fine di definire il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, riportate all’Allegato 4.

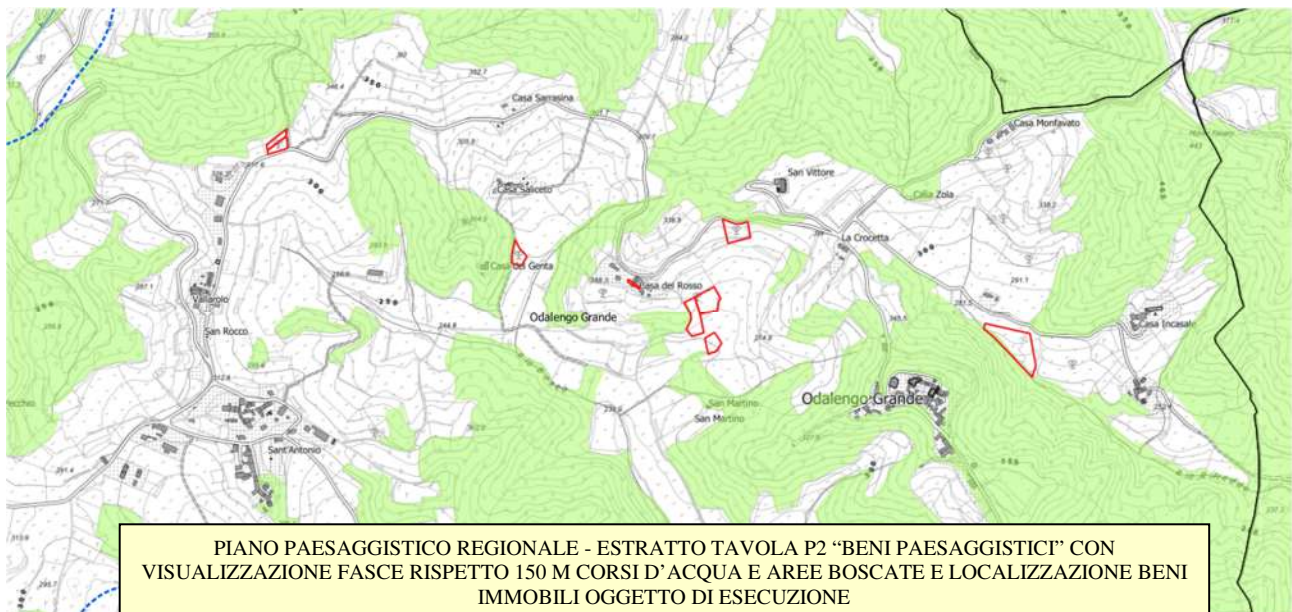
9.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale M.to nonché presso gli archivi edilizi del Comune di Odalengo Grande e dalla consultazione degli strumenti di pianificazione paesaggistica regionale (Piano Paesaggistico Regionale) e urbanistica (Pino Regolatore comunale) in relazione alla sussistenza di oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e non esistono vincoli, anche di carattere storico-artistico, sui beni immobili oggetto di esecuzione si ha:

ID	Id catastale	ONERE/PESO/DIRITTO/VINCOLI
A1	Catasto Fabbricati Foglio 8 part. 419 sub. 1	• diritto di usufrutto • emergenza architettonica – immobili in area normativa A2 vincolo di tutela storico artistica (art. 10 D.Lgs. 42/2004) art. 10-11 NTA PRGC
	Catasto Terreni Foglio 8 part. 419	• vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 • servitù passiva (di passaggio a favore di altro terreno, part. 374)
B2	Foglio 8 part. 92	• vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989
B3	Foglio 8 part. 208	• fascia di rispetto cimiteriale art.21 NTA PRGC • fascia di rispetto stradale (Strada Comunale S. Antonio – Odalengo) art. 21 NTA PRGC • vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989
B5	Foglio 4 part. 65	• vincolo a <i>non aedificandi</i> • fascia di rispetto stradale (Strada Comunale S. Antonio – Odalengo) art. 21 NTA PRGC • vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989
B6	Foglio 4 part. 66	• vincolo a <i>non aedificandi</i>



		• fascia di rispetto stradale (Strada Comunale S. Antonio – Odalengo) art. 21 NTA PRGC • vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989
B8	Foglio 10 part. 86	• fascia di rispetto 100 m acque pubbliche (rio Riffredo) art. 21 NTA PRGC • fascia di rispetto stradale (Strada Comunale Incasale) art. 21 NTA PRGC • vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 • fascia 100 m percorsi di interesse paesaggistico art. 22 NTA PRGC
B11	Foglio 8 part. 217	• fascia di rispetto 100 m acque pubbliche (rio San Martino) art. 21 NTA PRGC • vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989
B12	Foglio 8 part. 219	• fascia di rispetto 100 m acque pubbliche (rio San Martino) art. 21 NTA PRGC • vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 • fascia di rispetto stradale (Strada Comunale S. Martino) art. 21 NTA PRGC
B13	Foglio 8 part. 220	• fascia di rispetto 100 m acque pubbliche (rio San Martino) art. 21 NTA PRGC • vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 • fascia di rispetto stradale (Strada Comunale S. Martino) art. 21 NTA PRGC



I beni immobili pignorati iscritti a catasto terreni non sono gravati da censo, livello o uso civico (rif.to Decreti Commissariali del 29.01.1934 e del 12.05.1939).

La servitù di passaggio a piedi e con i mezzi agricoli gravante sul terreno foglio 8 particella 419 a favore del terreno foglio 8 particella 374 di proprietà di terzi è stata dichiarata acquisita per intervenuta e maturata usucapione con sentenza dell'ex Tribunale di Casale M.to in data 25.09.2003, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 05.12.2003 nn. 6889/5019 (rif.to all' Allegato 7); le particella 189, 191, 223, 224 sono state soppresse e corrispondono all'attuale particella 430 come da estratti di mappa catastali seguenti:

RAPPORTO DI STIMA - Rev1

servitù di passaggio e **non risulta dichiarata con atto formale**. Nello specifico sono stati consultati i seguenti documenti:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale M.to	ispezione ipotecaria in relazione alla particella 430: - Verbale di pubblicazione testamento *** privacy *** (madre esecutato *** privacy ***) Rep. 97069/10613 del 06.10.2014 trascritto in data 08.10.2014 ai nn. 4334/3313 - Certificato di denuncia successione in morte di *** privacy *** (madre esecutato *** privacy ***) Rep. n. 64/990 del 02.02.2016 trascritto in data 02.05.2016 ai nn. 1362/1828 - Reintegrazione di legittima Rep. n. 5802/4414 del 04.08.2015 trascritta in data 07.02.2019 ai nn. 486/642 - Atto di compravendita Rep.n. 27365/20122 del 22.02.2019 trascritta in data 25.02.2019 ai nn. 755/959 (con valenza di accettazione tacita di eredità trascritta in data 25.02.2019 ai nn. 754/958) ispezione ipotecaria in relazione alla particella 419: - atto di donazione Rep. 140397/11288 del 03.03.1998 trascritto in data 26.03.1998 ai nn. 1316/1601
Archivio edilizio comunale	Pratiche edilizie relative all'immobile A1 oggetto di esecuzione (foglio 8 particella 419 sub 1)
Cancelleria Esecuzione Immobiliari di Casale M.to ora Vercelli	Elaborato peritale procedura esecutiva RGE 73/2005 Elaborato peritale procedura esecutiva RGE 56/2010 Elaborato peritale procedura esecutiva RGE 107/2014
Cancelleria Civile di Casale M.to ora Vercelli	Procedura RG 581/98 Sentenza n.492/2003 del 25.09.2003 trascritta in data 05.12.2003 ai nn. 6889/5019 (sentenza di acquisto per usucapione – costituzione di servitù di passaggio a favore della particella 374) e in data 22.01.2004 ai nn. 372/467 (sentenza di acquisto per usucapione bene foglio 8 part. 419 sub 2 Catasto Fabbricati)

Tra tutti i documenti disaminati non risultano riferimenti specifici in merito alla servitù di passaggio sulla particella 430 a favore della particella 419 afferente all'immobile oggetto di esecuzione, se non nei seguenti documenti:

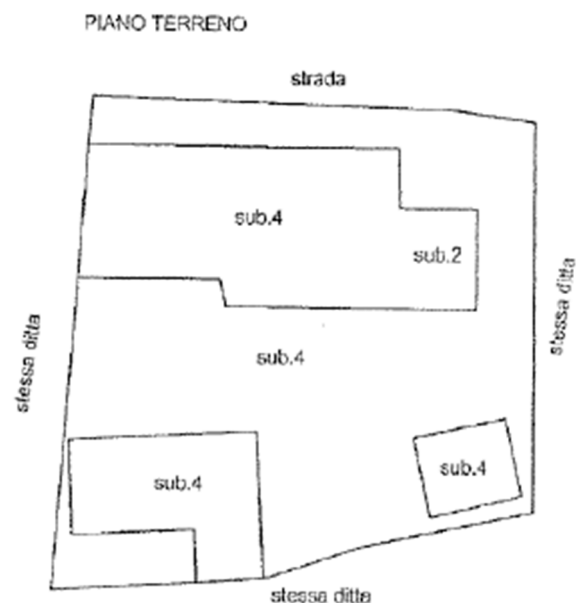
- relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura esecutiva RGE 56/2010: per l'immobile oggetto di esecuzione (part. 419) alla pagina 3 è indicato “Accesso: *accesso da ingresso comune laterale con diritto di passaggio tramite il mappale 430*”;
- atto di donazione Rep. 140397/11288 del 03.03.1988 trascritto in data 26.03.1998 ai nn. 1316/1601: alla pagina 4 punto V per l'immobile oggetto di esecuzione (particella 419) è indicato “*La donazione segue a corpo con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze ed il possesso compete da oggi ai donatori dell'usufrutto, prestandosi dalla parte donante ampia garanzia di libertà ipotecaria, da trascrizioni pregiudizievoli e contro l'evizione e con diritti*



e con gli inerenti oneri e servitù all'oggetto del trasferimento inerenti secondo il titolo e possesso di essa parte donante".

Negli atti afferenti alla particella 430 (sub. 4) non è stata riscontrato un riferimento specifico alla sussistenza di servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto di esecuzione, particella 419, come si evince dai seguenti riferimenti:

- Reintegrazione di legittima Rep. n. 5802/4414 del 04.08.2015 trascritta in data 07.02.2019 ai nn. 486/642: alla pagina 18 punto V per la particella 430 (sub. 4) è indicato *"Gli immobili vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben cognitivi all'assegnatario, con tutte le accessioni, dipendenze, accessori, pertinenze, diritti, oneri e servitù inerenti, secondo il legittimo possesso ed i titoli di provenienza. In particolare le parti dichiarano quanto segue: il terreno in Odalengo Grande di cui a C.T. foglio 8 mappale 222, è gravato da servitù di passaggio a piedi e con mezzi a favore del fondo di cui a C.T. foglio 8 n. 374, in forza di sentenza di acquisto per usucapione, emessa dal Tribunale di Casale Monferrato in data 25 settembre 2003 rep. 2961, trascritta a Casale Monferrato il 5 dicembre 2013 ai numeri 6889/5019; inoltre il fabbricato di cui a C.F. foglio 8 n. 428 e 430, è gravato da servitù di passaggio a piedi e carraio, da esercitarsi nell'esistente cortile, con il minor aggravio per il fondo servente, a favore dei mappali 197 e 427 del foglio 8, per accedere e recedere dalla strada San Martino; mentre il mappale 427 è gravato da servitù di passaggio a piedi, e limitatamente al carico ed allo scarico, per accedere al mappale 428, servitù costituite con atto a rogito notaio *** privacy *** di Casale Monferrato in data 12 settembre 2005 repertorio 80690/4565, trascritto ivi l'11 ottobre 2005 ai numeri 5826/3789"* ;
- Atto di compravendita Rep.n. 27365/20122 del 22.02.2019 trascritta in data 25.02.2019 ai nn. 755/959: alla pagina 2 punto 1) per la particella 430 è indicato *"l'area di sedime e pertinenza dell'immobile suddescritto (part. 430 sub. 4) risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Odalengo Grande al Foglio 8 particella 430 Ente Urbano senza reddito di mq 1010 in conseguenza di tipo mappale del 29 dicembre 2004 Protocollo AL0203615"*, al punto 2) per la particella 430 è indicato *"La vendita è convenuta a corpo e l'immobile alienato è trasferito, unitamente alle parti comuni e di uso comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come ben visto ed accettato dalla parte acquirente, con tutti i diritti, usi, ragioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti e come pervenuto alla parte venditrice in forza della successione della di lui madre *** privacy *** [...]"*, alla pagina 3 punto 4 per la particella 430 è indicato *"Si precisa che l'immobile sopra descritto è oggetto di: - sentenza del Tribunale di Casale Monferrato in data 25 settembre 2003 repertorio 2961, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato in data 5 dicembre 2003 ai numeri 6889/5019, con la quale il Tribunale ha dichiarato acquisita per intervenuta e maturata usucapione la servitù di*



*passaggio a piedi e con mezzi, tra l'altro, sul terreno di pertinenza del fabbricato oggetto del presente atto; - costituzione di servitù stipulata con atto a rogito notaio *** privacy *** in data 12 settembre 2005, repertorio numero 80690/4565, regolarmente registrato, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato il giorno 11 ottobre 2005 ai numeri 5826/3789 avente ad oggetto, tra l'altro, il fabbricato, oggetto del presente atto, per gravame di servitù di passaggio a piedi e carraio, da esercitarsi nell'esistente cortile, con il minor aggravio per il fondo servente, a favore delle particelle 197 e 427 del foglio 8 per l'accesso e recesso dalla strada San Martino”.*

Quindi, la servitù di passaggio sulla particella 430 a favore della particella 419 **non risulta dichiarata con atto formale ma di fatto è sempre stata assentita per l'accesso all'immobile**, essendo originariamente il cascinale di un unico proprietario e successivamente dei suoi eredi legittimi. In atti manca la dichiarazione di servitù sia nella donazione del 1998 (coinvolgente la particella 419, anche se con questo trasferimento di proprietà l'esecutato *** privacy *** risultava proprietario di entrambi i beni e, quindi, non risultava necessaria la costituzione formale di servitù) che nella vendita del 2019, trasferimento nell'ambito del quale sarebbe stato necessario e opportuno la costituzione della servitù in quanto le particelle sono diventate di proprietà di persone diverse.

Il vincolo di destinazione a “*non aedificandi*” è stato **imposto con scrittura privata con sottoscrizione autentica**, notaio *** privacy *** , Rep. n. 143868 del 24.03.1999, trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Casale M.to in data 23.04.1999 ai nn. 2191/1629, condizione necessaria al rilascio della concessione edilizia n.10/1999 del 14.04.1999 (rif.to Allegato 6).

In relazione ai terreni B8 (foglio 10 part. 86) e B11 (foglio 8 part. 217) a cui si accede dalla viabilità esistente comunale asfaltata e sterrata attraversando rispettivamente i terreni foglio 10 particella 103 e foglio 8 particelle 392 o 218 (attraversando la particella 219 di proprietà), **non sono stati riscontrati atti formali di costituzione di servitù; di fatto è sempre stata assentita per l'accesso agli immobili**. Inoltre, sul terreno B8 (foglio 10 part. 86) è presente un palo di sostegno di linea telefonica aerea per il quale non sono stati riscontrati atti di apposizione di servitù.

A livello urbanistico, il P.R.G. di Odalengo Grande classifica i terreni costituenti gli immobili oggetto di pignoramento gli immobili in Zona E “*area a destinazione agricola*” di cui agli artt. 16, 17, 18 delle N.T.A. e la cascina è classificata come “*emergenza architettonica*” di cui agli artt. 10-11 delle N.T.A. quale bene da tutelare per il suo interesse storico artistico e documentario, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.(rif.to Allegato 5).

10) Determinazione del valore degli immobili pignorati

Immobile A1 – Catasto Fabbricati

L'immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale:



DEFINIZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRENSIVA DEI MURI DI PROPRIETA'					
ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [mq]		STATO MANUTENTIVO
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
Foglio 8 part. 419 sub.1	terra	loggia	4,50	6,00	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive
		ingresso	4,72	5,50	
		bagno	4,96	6,00	
		soggiorno/pranzo	22,72	27,00	
		tinello	9,00	12,30	
		ripostiglio	4,85	7,80	
		centrale termica	7,34	10,50	
		cortile (retro)	55,93	60,00	
		cortile (fronte)	105,00	105,00	
	primo	scala	6,22	7,40	
		disimpegno	5,92	7,00	
		camera	15,33	18,00	
		balcone	2,00	2,00	
		ripostiglio	8,60	11,50	
		bagno	5,89	8,00	
		camera	11,88	15,00	
		terrazzo	10,00	10,00	
TOTALE			284,86	319,00	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 8 part. 419 sub.1	terra	loggia	6,00	1,00	6,00
		ingresso	5,50	1,00	5,50
		bagno	6,00	1,00	6,00
		soggiorno/pranzo	27,00	1,00	27,00
		tinello	12,30	1,00	12,30
		ripostiglio	7,80	0,35	2,73
		centrale termica	10,50	1,00	10,50
		cortile (retro)	60,00	0,10	6,00
		cortile (fronte)	105,00	0,10	10,50
	primo	scala	7,40	1,00	7,40
		disimpegno	7,00	1,00	7,00
		camera	18,00	1,00	18,00
		balcone	2,00	1,00	2,00
		ripostiglio	11,50	1,00	11,50
		bagno	8,00	1,00	8,00
		camera	15,00	1,00	15,00
		terrazzo	10,00	1,00	10,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA					165,43

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero del più probabile valore di mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativa mediante confronto diretto



tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e di prezzi noti sul mercato locale.

Il CTU, infatti, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, confrontandoli con i valori del Borsino Immobiliare di Odalengo Grande, ha proceduto alla stima adoperando il seguente valore medio di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo. Essendo gli immobili oggetto di pignoramento nella zona periferica, si è considerata la voce "ville & villini o loro porzioni" variabile da 594 €/m² a 684 €/m².

È stato inoltre considerato il valore di stima definito nella precedente procedura esecutiva del Tribunale di Casale M.to RGE 73/2005+56/2010+107/2014, di 600 €/m², aggiornato all'attualità con l'indice ISTAT del 1,213 (da gennaio 2016 a gennaio 2025), con un valore finale di circa 730 €/m². Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, indicanti per la zona agricola extraurbana – Case Rosso alle voci "ville e villini" in condizioni normali, riferite alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare, rispettivamente un valore variabile tra 730 €/m² e 830 €/m².

Sulla base di tali range di prezzo riferiti però a ville e villini, considerando la condizione di "porzione di fabbricato", nonché delle considerazioni oggettive in merito alla localizzazione topografica e di contesto, agricolo di collina, **si è considerato un valore di mercato di 600,00 €/m².**

Con la metodologia sopra esposta si risale alla metratura commerciale totale degli immobili nel suo insieme, determinandone quindi il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore commerciale: } 600,00 \text{ €/m}^2 * 165,43 \text{ m}^2 = \text{€ } 99.258,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato manutentivo dell'immobile	0%
Assenza di condizione di abitabilità	0%
Posizione nel fabbricato e accessibilità	20%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5%
Totale	27,0 %

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 27,0% corrispondente a € 26.799,66, che determina un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 99.258,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 26.799,66
Arrotondamento	- € 458,34
Prezzo base netto per la vendita	€ 72.000,00

Immobili B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13

Il Valore Agricolo Medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in euro per ettaro.



Si è fatto riferimento, quindi, ai Valori Agricoli Medi, di cui all'ultima determinazione con Verbale della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Alessandria in data 07.02.2024, riferiti all'anno 2024 e tutt'ora validi per l'anno 2025. I terreni sono compresi nella Regione Agraria 3 *Colline dell'Alto Monferrato Alessandrino*:

VAM_2024 nocciolo: 25.000 €/ha
VAM_2024 prato: 7.260 €/ha

In sintesi:

ID	FOGLIO	PART.	CAT.	CONS.	Valore unitario	Valore totale
B2	8	92	seminativo	1480 m ²	0,83 €/m ²	1.228,40 €
B3	8	208	seminativo	2870 m ²	0,83 €/m ²	2.382,10 €
B5	4	65	AA prato	800 m ²	0,73 €/m ²	584,00 €
			AB seminato	50 m ²	0,83 €/m ²	41,50 €
B6	4	66	AA prato	1000 m ²	0,73 €/m ²	730,00 €
			AB seminato	160 m ²	0,83 €/m ²	132,80 €
B8	10	86	seminativo	7910 m ²	0,83 €/m ²	6.565,30 €
B11	8	217	AA seminato	1400 m ²	0,83 €/m ²	1.162,00 €
			AB prato	120 m ²	0,73 €/m ²	87,60 €
B12	8	219	seminativo	2850 m ²	0,83 €/m ²	2.365,50 €
B13	8	220	seminativo	3060 m ²	0,83 €/m ²	2.539,80

Immobili B2, B3, B5, B6, B12, B13

Sono terreni in categoria catastale seminato condotti a nocciolo per complessivi 12.270 m² in contesto collinare posti sui versanti limitrofi alla Cascina Casa del Rosso e in buona esposizione a cui si accede dalla viabilità esistente comunale asfaltata e sterrata.

Valore totale € 10.004,10 arrotondato a € 10.000

Immobili B8, B11

Sono terreni in categoria catastale prato e seminativo a copertura prativa per complessivi 9.430 m² in contesto collinare posti sui versanti limitrofi alla Cascina Casa del Rosso a cui si accede dalla viabilità esistente comunale asfaltata e sterrata attraversando altri terreni

Valore totale € 7.814,90 arrotondato a 7.800 €

Si definisce, quindi, un valore complessivo di mercato pari a:

<u>Immobili B2, B3, B5, B6, B12, B13</u>	
Prezzo base netto per la vendita	€ 10.000,00
<u>Immobili B8, B11</u>	
Prezzo base netto per la vendita	€ 7.800,00
TOTALE	€ 17.800,00



11) Formazione lotti

Come specificato al paragrafo 1, data la consistenza, la natura e la localizzazione dei beni immobili, sulla base dei sopralluoghi eseguiti, constatando lo stato dei luoghi e la loro accessibilità, si identificano 2 lotti di vendita:

ID LOTTO	ID IMMOBILE	RIF.TO CATASTALE
Lotto 1	RGE 28/2024 Immobili 1	Catasto Fabbricati foglio 8 part. 419 sub. 1
Lotto 2	RGE 104/2024 Immobili 2, 3, 5, 6, 8, 11, 12, 13	Catasto Terreni foglio 8 particella 92, consistenza 1480 m ² foglio 8 particella 208, consistenza 2880 m ² foglio 4 particella 65, consistenza 850 m ² foglio 4 particella 66, consistenza 1160 m ² foglio 10 particella 86, consistenza 7910 m ² foglio 8 particella 217, consistenza 1520 m ² foglio 8 particella 219, consistenza 2850 m ² foglio 8 particella 220, consistenza 3060 m ²

12) Stato di possesso degli immobili

Il bene immobile oggetto di esecuzione censito al Catasto Fabbricati non è occupato dalla proprietà né da terzi e non sussistono contratti di affitto registrati oggi attivi.

I beni immobili oggetto di esecuzione censiti al Catasto Terreni risultano condotti in parte a noccioleto e a prato, in parte sono coperti da bosco e per tali beni non sussistono contratti di affitto in corso di validità. A seguito della richiesta presentata agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Ufficio Territoriale di Casale Monferrato (AL) di verifica di sussistenza di eventuali contratti di locazione in essere sulle consistenze immobiliari pignorate, l'Agenzia ha riscontrato agli atti una denuncia riepilogativa di contratti di affitto agrario L.488/98 art. 7, registrata al n.599 serie 3 in data 28.02.2005 (rif.to Allegato 8 riscontro Agenzia Entrate in merito alla verifica di sussistenza di contratti affitto sui beni pignorati), dalla quale emerge che tra i beni oggetto del contratto di affitto n. 10 risultano i terreni oggetto della presente procedura esecutiva: foglio 4 part. 65, 66; foglio 8 part. 92, 208, 217, 219, 220; foglio 10 part. 86. Tale contratto, della durata di 8 anni, stipulato in data 11.11.2004, prevedeva la scadenza al 11.11.2012 e corrispettivo complessivo di € 4.800,00. Dalle ricerche condotte presso le associazioni di categoria, nonché da ulteriore chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate, nei loro archivi non è disponibile copia del contratto sottoscritto. Copia del contratto è stata ritrovata consultando il fascicolo cartaceo di precedente procedura esecutiva del Tribunale di Casale M.to RGE 73/2005+56/2010+107/2014 afferente agli immobili oggetto di esecuzione nella presente procedura RGE 28/2024 + 104/2024, riportata all'allegato 5 alla relazione peritale (rif.to Allegato 9 alla presente relazione). Il contratto è stato sottoscritto nel rispetto dei disposti dell'art.45 della Legge 203/1982 alla presenza del rappresentante della Confederazione Italiana degli Agricoltori di Alessandria, in rappresentanza della proprietà, e del rappresentante dell'Associazione Provinciale Agricoltori, in rappresentanza dell'affittuario, derogando la durata di 15 anni sancita dall'art. 1 della Legge 203/1982 Da quanto scritto al punto 2) il contratto ha avuto inizio dalla data del 11.11.2004 con durata di anni 8 (otto) venendo pertanto a scadere il 10.11.2012.



Al punto 8) del contratto è indicato che *non vi è obbligo di disdetta e i fondi rientrano nella disponibilità della proprietà alla scadenza del presente contratto* e nel contratto non è richiamato il tacito rinnovo di cui all'art. 4 della Legge 203/1982.

Allo stato attuale, quindi, si ritiene che il contratto abbia cessato di produrre i propri effetti, non avendo riscontrato atti di rinnovo né nei registri della Conservatoria né nei fascicoli cartacei di precedente procedura esecutiva del Tribunale di Casale M.to RGE 73/2005+56/2010+107/2014.

13) Procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni oggetto di esecuzione non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13.1) Planimetria dell'immobile

Si riportano all'Allegato 1.2 la planimetria degli immobili censiti a catasto fabbricati.

13.2) Documentazione fotografica degli immobili

Si riporta all'Allegato 2.2 la documentazione fotografica degli immobili.

14) Descrizione lotti di vendita

Unitamente al presente rapporto di stima è depositata separata e succinta descrizione dei lotti di vendita, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima, del contesto in cui i lotto sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy

Unitamente alla presente è depositata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c.

Le Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. sono state redatte in data 21.01.2025 e depositata nel fascicolo telematico, con successivo aggiornamento in data 25.02.2025.

17) Verifica in relazione alla qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Il fabbricato comprendente l'immobile A1 oggetto di esecuzione non si qualifica come edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.



Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Vercelli, li 24.04.2025



Il perito
Dott. Ing. Chiara Maffei

