

TRIBUNALE DI VERCELLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2024 del R.G.E.

contro

**** Omissis ****

e

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	5
Bene N° 1 - IMMOBILE ubicato a CARISIO (VC) - CASCINA MALPENSATA, SNC.....	5
Bene N° 2 - IMMOBILE ubicato a CARISIO (VC) - CASCINA FONTANIVA, SNC (porzione).....	6
Bene N° 3 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 20, mapp. 7.....	6
Bene N° 4 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 20, mapp. 10.....	7
Bene N° 5 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 25, mapp. 27.....	7
Bene N° 6 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 32, mapp. 17.....	8
Bene N° 7 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 32, mapp. 65.....	8
Bene N° 8 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 32, mapp. 66.....	9
Bene N° 9 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 32, mapp. 89.....	9
Bene N° 10 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 32, mapp. 144.....	10
Bene N° 11 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 33, mapp. 91.....	10
Bene N° 12 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 33, mapp. 244.....	11
Bene N° 13 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 35, mapp. 18.....	11
Bene N° 14 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 35, mapp. 29.....	12
Bene N° 15 - TERRENO ubicato a CARISIO (VC) - Foglio 35, mapp. 143.....	12
Lotto 1.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18

Lotto 2	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	29
CONCLUSIONI	35
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2020 del R.G.E.	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 20.500,00	41
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 178.500,00	43

All'udienza del 02/12/2024, il sottoscritto Ing. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili e terreni:

- **Bene n° 1** - Immobile ubicato a Carisio (VC) - Cascina Malpensata snc - Foglio 33, mapp. 272 (Coord. Geografiche: 45°24'31.2"N 8°13'16.1"E)
- **Bene n° 2** - Immobile (porzione) ubicato a Carisio (VC) - Cascina Fontaniva snc - Foglio 33, mapp. 243 (Coord. Geografiche: 45°24'31.4"N 8°13'17.8"E)
- **Bene n° 3** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 20, mapp. 7 (Coord. Geografiche: 45°25'40.6"N 8°13'54.4"E)
- **Bene n° 4** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 20, mapp. 10 (Coord. Geografiche: 45°25'37.5"N 8°13'54.3"E)
- **Bene n° 5** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 25, mapp. 27 (Coord. Geografiche: 45°24'59.6"N 8°12'16.4"E)
- **Bene n° 6** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 32, mapp. 17 (Coord. Geografiche: 45°24'41.3"N 8°12'28.5"E)
- **Bene n° 7** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 32, mapp. 65 (Coord. Geografiche: 45°24'29.1"N 8°12'16.5"E)
- **Bene n° 8** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 32, mapp. 66 (Coord. Geografiche: 45°24'28.4"N 8°12'18.3"E)
- **Bene n° 9** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 32, mapp. 89 (Coord. Geografiche: 45°24'29.2"N 8°12'29.2"E)
- **Bene n° 10** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 32, mapp. 144 (Coord. Geografiche: 45°24'28.6"N 8°12'17.6"E)
- **Bene n° 11** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 33, mapp. 91 (Coord. Geografiche: 45°24'27.9"N 8°13'00.4"E)
- **Bene n° 12** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 33, mapp. 244 (Coord. Geografiche: 45°24'32.0"N 8°13'16.8"E)
- **Bene n° 13** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 35, mapp. 18 (Coord. Geografiche: 45°24'19.3"N 8°12'25.8"E)
- **Bene n° 14** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 35, mapp. 29 (Coord. Geografiche: 45°24'16.0"N 8°12'45.7"E)
- **Bene n° 15** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 35, mapp. 143 (Coord. Geografiche: 45°24'17.5"N 8°12'23.1"E)



BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A CARISIO (VC) - CASCINA MALPENSATA, SNC

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da un fabbricato disposto su due piani fuori terra con adiacente tettoia, e da un'ulteriore tettoia libera sui quattro lati, tutto disposto all'interno di area cortilizia di pertinenza. La destinazione d'uso a deposito e ricovero attrezzature è relativa a funzioni produttive connesse alle attività agricole.

L'immobile principale confina ad Ovest con un edificio rurale di altra proprietà (mapp. 77), mentre per i restanti tre lati affaccia su area cortilizia di pertinenza. La tettoia, invece, si colloca a Sud del fabbricato e risulta libera sui quattro lati. L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Carisio (VC), presso Cascina Malpensata, snc, ad Est del centro abitato, in area prettamente rurale. Il bene risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 33, Part. 272.

Il lotto su cui sono collocati i fabbricati è accessibile da strada Bellavista, posta a Sud del lotto, attraverso cancello e cancelletto metallici. Lungo la strada pubblica è presente una recinzione in rete plastificata romboidale a maglia sciolta disposta su zoccolo in calcestruzzo, mentre ad Ovest verso l'area cortilizia dell'adiacente fabbricato, non vi è alcuna segregazione, così come verso i terreni a Nord.

Il lotto in oggetto confina a Sud e ad Est con strada Bellavista, ad Ovest con la particella 77 e a Nord con le particelle 78 e 244.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, e della Sig.ra **** Omissis ****.

Il fabbricato principale disposto su due livelli fuori terra è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dalla planimetria catastale e confermate a seguito di sopralluogo: a piano terreno tre locali destinati a deposito, con accesso diretto ed indipendente dall'area cortilizia a Sud; a piano primo due ambienti sempre adibiti a deposito, accessibili mediante una scala esterna sul fronte Sud, ed una porzione di sternito a nudo tetto sul lato Est.

In adiacenza al fabbricato, sul lato ad Est, si colloca una tettoia a tutta altezza, con copertura a doppia falda spiovente nella porzione alta ed una singola falda rivolta a Nord più bassa.

A Sud sempre all'interno dell'area cortilizia è poi presente una tettoia adibita a ricovero per attrezzature agricole, libera sui quattro lati di più recente costruzione.

Tutti gli ambienti e le tettoie risultano occupati da beni mobili.

Identificativi Catastali:
Foglio 33, Part. 272, Sub. -



BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A CARISIO (VC) - CASCINA FONTANIVA, SNC (PORZIONE)

Il bene oggetto di valutazione è composto da una piccola porzione di tettoia, ubicata in area cortilizia di pertinenza; la destinazione d'uso è relativa a funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Lo stesso fa parte di complesso edificato di più ampie dimensioni, costituito da magazzini, tettoie, stalle e fabbricato residenziale di altra proprietà e si colloca nella sua estremità a Nord-Ovest. Nell'area esterna ad essa pertinenziale risulta un vincolo di passaggio per il raggiungimento dei terreni agricoli più a Nord.

Non esiste separazione formale all'interno della tettoia, tale da individuare le due porzioni di fabbricato appartenenti ai due mappali.

L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Carisio (VC), presso Cascina Fontaniva, snc, ad Est del centro abitato, in area prettamente rurale.

Il bene risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 33, Part. 243.

Il lotto su cui è collocata la tettoia è accessibile da strada Bellavista, ad Ovest; lungo la strada pubblica è disposta una recinzione in rete plastificata romboidale a maglia sciolta su zoccolo in calcestruzzo. A Sud, verso l'area cortilizia della restante parte di fabbricato, non vi è alcuna segregazione, in quanto la porzione di immobile in oggetto non presenta alcuna indipendenza funzionale ed è costruttivamente unita all'edificio di cui è parte integrante.

L'area su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto confina ad Ovest con strada Bellavista e la particella 244, a Nord con la particella 80, mentre ad Est e a Sud con la particella 273, su cui è ubicata la restante porzione di immobile a cui è legato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

La porzione di fabbricato fa parte di una tettoia con unica falda rivolta a Nord, aperta su due lati; in adiacenza alla tettoia, sul lato a Sud, si trova la restante parte di fabbricato disposto su altra particella di altra proprietà.

La tettoia risulta occupata da attrezzature agricole.

Identificativi Catastali:

Foglio 33, Part. 243, Sub. -

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 20, MAPP. 7

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), presso la strada vicinale dei Lotti Nuovi.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 20, Part. 7, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile.

L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso.

Il lotto in oggetto confina ad Est con le particelle 8 e 9, quest'ultima ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona, a Sud con la Strada vicinale dei Lotti Nuovi, ad Ovest con la particella 6 e a Nord con il foglio 11, particella 9.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 20, Part. 7
Coord. Geografiche: 45°25'40.6"N 8°13'54.4"E

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 20, MAPP. 10

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), presso la strada vicinale dei Lotti Nuovi.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 20, Part. 10, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile.

L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso.

Il lotto in oggetto confina a Nord e ad Est con la particella 11, a Sud con la Strada vicinale dei Lotti Nuovi, ad Ovest con la particella 9, ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 20, Part. 10
Coord. Geografiche: 45°25'37.5"N 8°13'54.3"E

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 25, MAPP. 27

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), a margine della strada Provinciale SP3.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 25, Part. 27, e presenta destinazione d'uso catastale seminativo irriguo.

L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del mais, alla quale è destinato.

Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 22, a Sud-Est con la SP3 e a Sud-Ovest con la particella 123.

L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla SP3, attraverso i terreni individuati dalle particelle 124 e 123.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 25, Part. 27
Coord. Geografiche: 45°24'59.6"N 8°12'16.4"E)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 32, MAPP. 17

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC).

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 17, e presenta destinazione d'uso catastale risaia.

L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso.

Il lotto in oggetto confina ad Est con le particelle 18, 19, 20 e 21, a Sud con le particelle 90, 136 e 79, ad Ovest con la particella 16, e a Nord con la part. 23 e il foglio 26, part. 127.

L'accesso al terreno in oggetto avviene da strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, con diritto di passaggio. Sul lato a Nord e sulla porzione perimetrale a Sud sono presenti servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi di altre proprietà.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 17

Coord. Geografiche: 45°24'41.3"N 8°12'28.5"E)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 32, MAPP. 65

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 65, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile e seminativo irriguo.

L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso e dei cereali.

Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 144 (medesima proprietà, cfr. "Bene n° 10"), a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 15 (a margine del canale Depretis).

L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale. A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 65

Coord. Geografiche: 45°24'29.1"N 8°12'16.5"E

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 32, MAPP. 66

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 66, e presenta destinazione d'uso catastale risaia.

L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso.

Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la Roggia Cavallera e con la particella 67, a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 144 (di proprietà, cfr. "Bene n° 10").

L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale, e successivamente attraverso le particelle 65 e 144, della stessa proprietà (cfr. "Bene n° 7" e "Bene n° 10"). A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 66

Coord. Geografiche: 45°24'28.4"N 8°12'18.3"E

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 32, MAPP. 89

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 89, e presenta destinazione d'uso catastale risaia.

L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso.

Il lotto in oggetto confina a Sud con le particelle 93 e 85, a Nord-Ovest con la particella 88 e a Nord-Est con la particella 90.

L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 80, 82, 85 e 93. Sulla porzione perimetrale a Sud è presente una servitù di passaggio, in quanto anche sulla particella in oggetto scorre la strada richiamata in precedenza, per garantire il transito e l'accesso ai terreni più ad Ovest.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 89

Coord. Geografiche: 45°24'29.2"N 8°12'29.2"E

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 32, MAPP. 144

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 144, e presenta destinazione d'uso catastale risaia.

L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso.

Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 66 (di proprietà, cfr. "Bene n° 8"), a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 65 (di proprietà, cfr. "Bene n° 7").

L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraversando una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale e successivamente sulla particella 65, della stessa proprietà (cfr. "Bene n° 7"). A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 144

Coord. Geografiche: 45°24'28.6"N 8°12'17.6"E

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 33, MAPP. 91

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Bellavista ed a margine della linea ferroviaria.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 33, Part. 91, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile, sebbene attualmente utilizzato per la coltivazione del mais.

L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso.

Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 90, ad Est con la particella 92, a Sud con la particella 145 e ad Ovest con la particella 2, quest'ultima ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona.

L'accesso al terreno in oggetto avviene da Strada Bellavista, ad Est, attraversando una strada bianca disposta sui terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 94, 93 e 92. Sulla porzione perimetrale ad Est è presente una servitù di passaggio, in quanto anche sulla particella in oggetto scorre la strada menzionata in precedenza, per garantire il transito e l'accesso ai terreni più a Nord.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 33, Part. 91

Coord. Geografiche: 45°24'27.9"N 8°13'00.4"E

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 33, MAPP. 244

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Bellavista ed a margine dei fabbricati della stessa proprietà.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 33, Part. 244, e presenta destinazione d'uso catastale pascolo.

L'area risulta incolta ed a servizio del fabbricato agricolo della stessa proprietà, occupato da attrezzature utilizzate per la conduzione dei campi.

Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 81, ad Est con la particella 243 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 2") e con Strada Bellavista, a Sud con la particella 272 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 1") e ad Ovest con la particella 78 (di proprietà dell'esecutato **** *Omissis* **** per la quota di 3/48).

L'accesso al terreno in oggetto avviene da Strada Bellavista, a Sud. Su parte di esso è presente una servitù di passaggio, per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi disposti più a Nord.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 33, Part. 244

Coord. Geografiche: 45°24'32.0"N 8°13'16.8"E

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 35, MAPP. 18

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 18, ed è suddivisa in porzioni per quanto concerne la destinazione d'uso catastale, risultando riservata in parte a pascolo arborato, in parte a bosco misto ed in parte a risaia stabile.

L'area risulta all'atto di redazione della presente perizia come interamente boscata.

Il lotto in oggetto confina a Nord-Est con la Roggia Cavallera, a Sud con la particella 143 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 15"), e ad Ovest con la particella 17 (di proprietà del Sig. **** *Omissis* **** per ½).

L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 16, 17 e 143, di cui le ultime due risultano della stessa proprietà. Sulla porzione perimetrale a Sud è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi disposti a Sud-Est.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 35, Part. 18

Coord. Geografiche: 45°24'19.3"N 8°12'25.8"E

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 35, MAPP. 29

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 29, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile.

L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso.

Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia delle Chiappine, ad Est con la particella 30 che risulta a margine della linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona e a Sud e ad Ovest con la particella 205.

L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una piccola porzione di terreno disposta su area di proprietà privata, ricadente sulla particella 28.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 35, Part. 29

Coord. Geografiche: 45°24'16.0"N 8°12'45.7"E

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CARISIO (VC) - FOGLIO 35, MAPP. 143

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 143, ed è suddivisa in porzioni per quanto concerne la destinazione d'uso catastale, risultando riservata in parte a seminativo irriguo, in parte a bosco ceduo.

L'area risulta all'atto di redazione della presente perizia come interamente boscata.

Il lotto in oggetto confina a Nord con le particelle 16, 17 e 18, di cui le ultime due della stessa proprietà (per la particella 18 cfr. "Bene n° 13") e con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 146, a Sud con le particelle 264 e 266, e ad Ovest con la particella 142.

L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 16 e 17, di cui la seconda risulta della stessa proprietà. Sul perimetro a Nord, ed in una porzione a Nord-Est, è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 35, Part. 143

Coord. Geografiche: 45°24'17.5"N 8°12'23.1"E)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Immobile ubicato a Carisio (VC) - Cascina Malpensata snc
- **Bene n° 2** - Immobile (porzione) ubicato a Carisio (VC) - Cascina Fontaniva snc
- **Bene n° 12** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 33, mapp. 244

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sul bene oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dai seguenti documenti:

- "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" redatto dalla Dott.ssa **** *Omissis* ****, Notaio in Palermo, con Certificato datato 31/10/2024;
- "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" redatto dal Dott. **** *Omissis* ****, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), con Certificato datato 13/05/2025.

Il tecnico procedeva poi alla richiesta delle visure storiche a catasto fabbricati per l'unità oggetto di pignoramento, della planimetrie del fabbricati e dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** *Omissis* ****
- **** *Omissis* ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** *Omissis* **** (Proprietà ½)
- **** *Omissis* **** (Proprietà ½)

CONFINI

Il Bene n° 1, che insiste sulla particella 272, confina, procedendo in senso orario, a Nord con le particelle 78 e 244 (cfr. "Bene n° 12"), a Sud-Est con strada Bellavista e ad Ovest con la particella 77, in adiacenza ad altro fabbricato.

Il Bene n° 2, invece, che insiste sulla particella 243, confina, procedendo in senso orario, a Nord con la particella 80, ad Est e a Sud con la particella 273, in adiacenza alla restante porzione di immobile del quale il bene è parte integrante e ad Ovest con strada Bellavista e la particella 244 (cfr. "Bene n° 12").

Il Bene n° 12, che insiste sul foglio 33, particella 244, confina, procedendo in senso orario, a Nord con la particella 81, ad Est con la particella 243 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 2") e con Strada Bellavista, a

Sud con la particella 272 (medesima proprietà, cfr. "Bene n° 1") e ad Ovest con la particella 78 (di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per la quota di 3/48).

Per dettagli sui confini si rimanda al capitolo precedente.

CONSISTENZA

La valutazione della consistenza viene effettuata in maniera distinta sui fabbricati e sui terreni, anche se di pertinenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 1 - Foglio 33, mapp. 272						
Depositi a PT	79 mq	98 mq	1,00	98 mq	2,80 - 2,85 m	P.T.
Depositi a P1	53 mq	64 mq	1,00	64 mq	2,55 m	P.1
Sternito a nudo tetto	32 mq	35 mq	0,35	12 mq	<i>h max</i> 4,10 m <i>h min</i> 2,50 m	P.1
Tettoia adiacente	52 mq	55 mq	0,35	19 mq	<i>h max</i> 6,20 m <i>h min</i> 2,75 m	P.T.
Ricovero attrezzi agricoli	31 mq	31 mq	0,25	8 mq	<i>h max</i> 3,60 m <i>h min</i> 3,10 m	P.T.
Bene N° 2 - Foglio 33, mapp. 243						
Tettoia (porzione)	8 mq	8 mq	0,25	2 mq	<i>h max</i> 4,26 m <i>h min</i> 3,50 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				203 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 1 - Terreno di pertinenza	-	570 mq	1,00	570 mq	-	-
Bene N° 1 - Terreno di pertinenza	-	720 mq	1,00	720 mq	-	-
Bene n° 12 - Pascolo	-	590 mq	1,00	590 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				1'880 mq		

I beni risultano divisibili, ma tale operazione risulterebbe non conveniente per la vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) e Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Catasto
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	C.T. C.F.
	33	272			D10				622,00 €	T-1	C.F.
	33	243			D10				85,60 €	T	C.F.
	33	244				U		590 mq	R.D. 0,61 € Agraria 0,30 €		C.T.

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare la corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sulle suddette unità immobiliari non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi. È tuttavia presente una servitù di passaggio sulle particelle 243 e 244 per garantire il transito e l'accesso ai terreni presenti più a Nord.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare caratterizzata dal fabbricato principale con tettoie annesse, insistente sulla particella 272, versa in un precario e carente stato di conservazione, dovuto principalmente all'incuria e all'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria nel corso degli anni, anche in ragione della vetustà dell'immobile.

Sia le pareti che i solai di alcuni locali risultano in stato di forte degrado, con distacco degli intonaci e segni di umidità.

Il ricovero per attrezzature agricole posto nell'area cortilizia risulta, invece, di più recente costruzione, e pertanto in un discreto stato conservativo, così come la porzione di tettoia facente parte della particella 243.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari non presentano parti comuni.

È tuttavia da segnalare che l'unità immobiliare insistente sulla particella 243 è parte integrante dell'unità immobiliare che insiste sulla particella 273, e con essa costituisce funzionalmente e costruttivamente un unico edificio.

Occorre inoltre precisare che le aree cortilizie dei fabbricati di proprietà e quelli adiacenti risultano tutte collegate tra di loro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulle particelle 243 e 244 grava una servitù di passaggio, per garantire il transito e l'accesso ai terreni posti più a Nord.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato insistente sulla particella 272

La tipologia strutturale risente chiaramente dell'epoca costruttiva, risalente ad inizio '900, mai stata oggetto di ristrutturazione importante.

Solai: voltini in laterizio intonacati, caratterizzati da esfoliazione e distacco diffusi.

Pareti: struttura portante in mattoni pieni e finitura esterna ed interna con intonaco; la tettoia adiacente dotata di pilastri in laterizio risulta tamponata con blocchi in C.A.V.

Copertura: orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura con lastre ondulate in fibrocemento-amianto;

Serramenti esterni: serramenti in legno e vetro singolo in cattivo stato di manutenzione e privi di sistemi oscuranti.

Serramenti interni: in legno.

Pavimentazioni interne: graniglia in tutti i locali ad esclusione del deposito a piano terreno, lato Ovest, dove la pavimentazione risulta realizzata con battuto di cemento.

Pavimentazioni esterne: scala di accesso al piano primo con pedate in pietra; l'area cortilizia non risulta pavimentata.

Ascensore: non presente.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico eseguito con tipologia tradizionale e risalente all'epoca costruttiva. Il riscaldamento è costituito da stufa a legna presente in un locale a piano terreno, collegata alla canna fumaria; gli altri locali risultano invece privi dell'impianto di riscaldamento.

Sulla falda rivolta a Sud della copertura è installato un impianto fotovoltaico di potenza dichiarata dagli occupanti di circa 10 kW.

Gli impianti dell'unità immobiliare non sono dotati della dichiarazione di conformità.

Tettoia insistente sulla particella 272:

Il ricovero per attrezzature agricole presenta struttura portante verticale costituita da pilastri in profilati tubolari in acciaio, a sostegno di copertura realizzata con travi, puntoni e listelli in legno a sorreggere lastre in lamiera grecata. La pavimentazione risulta in battuto di cemento.

Porzione di tettoia insistente sulla particella 243:

Il fabbricato adibito a deposito e posto in adiacenza a struttura prefabbricata, presenta struttura portante verticale costituita da pilastri in blocchi di C.A.V., a sostegno di copertura realizzata con travi, puntoni e listelli in legno a sorreggere pannelli sandwich in lamiera grecata coibentata. La pavimentazione risulta in battuto di cemento.

I locali risultano in cattivo stato di conservazione, fatta eccezione per le due tettoie descritte, che si trovano in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche della zona

Le unità immobiliari sono collocate presso Cascina Malpensata e Cascina Fontaniva, in area rurale, circondate da terreni a destinazione agricola, a circa 2,3 km dal centro urbano di Carisio. Quest'ultimo risulta dotato dei principali servizi quali ufficio postale, alimentari, farmacia, bar, scuole ed altre attività di tipo essenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari risultano libere, occupate esclusivamente da attrezzature, arredamento e beni mobili vari.

Il terreno risulta invece concesso in locazione a **** Omissis ****, figlio degli esecutati, con contratto di affitto ex. art. 23 L. n° 11/1971, in corso di definizione condizionato all'aggiudicazione dei beni e non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la verifica della provenienza ventennale occorre fare riferimento a quanto indicato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dalla Dott.ssa **** Omissis **** Notaio e successiva integrazione del Dott. **** Omissis **** Notaio.

Da una verifica della cronistoria catastale ricavata dalla lettura della richiamata Certificazione Notarile, emerge che sono occorse le seguenti variazioni:

- compravendita del 04/07/1988, rep. n. 41934, da potere di **** Omissis **** e **** Omissis ****, con la quale viene trasferita la proprietà di ½ ciascuno a **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni.

Sui beni sono presenti i seguenti gravami e ipoteche:

- ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo 05/10/2007, rep. n. 36513/9941, iscrizione n. 10901/2599 del 12/10/2007;
- ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/11/2023, rep. n. 599/2024, iscrizione n. 3115/340 del 05/04/2024;
- pignoramento emesso dal Tribunale di Vercelli, trascritto in data 17/10/2024 al n. 8763/6969.

NORMATIVA URBANISTICA

Le aree e le unità immobiliari risultano inserite dal Piano Regolatore del Comune di Carisio all'interno delle "Aree di tipo E - Aree agricole", normate dagli artt. 43 e 43 bis delle Norme Tecniche di Attuazione; tali aree risultano caratterizzate da insediamenti destinati alla produzione agricola, ove è ammessa esclusivamente la costruzione di attrezzature ed infrastrutture inerenti l'attività agricola, oltre agli interventi per le abitazioni rurali in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. n° 56/1977. Gli edifici, in particolare, possiedono la seguente destinazione d'uso: "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole".

All'interno delle aree oggetto di valutazione sono possibili i principali interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale rurale e per attrezzature agricole.

Non risultano vincoli di tipo idrogeologico o paesaggistico.

In allegato viene riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carisio, con individuata la zona di appartenenza ai sensi del PRGC vigente, oltre ad estratto delle N.T.A. con individuate le norme specifiche per l'area su cui le stesse insistono.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile determinare la coerenza con le autorizzazioni/concessioni comunali, poiché in riferimento al bene oggetto di perizia, non risultano autorizzazioni presenti presso gli archivi comunali; è stato pertanto fatto riferimento al censimento catastale.

L'edificio risulta regolare rispetto alle planimetrie catastali; la destinazione d'uso dei vari locali è stata verificata e validata in occasione del sopralluogo.

Con l'accesso agli atti, come accennato, non sono state reperite pratiche relative all'edificazione dei fabbricati oggetto di valutazione, o di ristrutturazione, né tantomeno il certificato di abitabilità. È stata però reperita la Concessione Edilizia n° 7 con prot. n. 1291 del 1/04/2000, relativa all'esecuzione di recinzione in rete metallica.

Sulle costruzioni oggetto di valutazione non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di accurata verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale (non essendo possibile un confronto con gli elaborati di progetto dell'unità oggetto di valutazione, siccome non disponibili) non sono emerse difformità e pertanto gli elaborati catastali risultano conformi allo stato di fatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non risultano inseriti all'interno di fabbricati condominiali e pertanto non risultano presenti regolamenti di alcun genere per la ripartizione di spese e/o oneri.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 20, mapp. 7
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 20, mapp. 10
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 25, mapp. 27
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 32, mapp. 17
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 32, mapp. 65
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 32, mapp. 66
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 32, mapp. 89
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 32, mapp. 144
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 33, mapp. 91
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 35, mapp. 18
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 35, mapp. 29
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Carisio (VC) - Foglio 35, mapp. 143

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa.

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sul bene oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dai seguenti documenti:

- "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" redatto dalla Dott.ssa **** *Omissis* ****, Notaio in Palermo, con Certificato datato 31/10/2024;
- "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998" redatto dal **** *Omissis* ****, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), con Certificato datato 13/05/2025.

La documentazione fornita, considerata l'integrazione pervenuta, risulta completa.

TITOLARITÀ

I terreni oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** *Omissis* ****
- **** *Omissis* ****

I terreni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** *Omissis* ****
- **** *Omissis* ****

CONFINI

Il Bene n° 3, che insiste sul foglio 20, particella 7, confina, procedendo in senso orario, ad Est con le particelle 8 e 9, quest'ultima ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona, a Sud con la Strada vicinale dei Lotti Nuovi, ad Ovest con la particella 6, e a Nord con il foglio 11, particella 9.

Il Bene n° 4, che insiste sul foglio 20, particella 10, confina, procedendo in senso orario, a Nord e ad Est con la particella 11, a Sud con la Strada vicinale dei Lotti Nuovi, ad Ovest con la particella 9, ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona.

Il Bene n° 5, che insiste sul foglio 25, particella 27, confina, procedendo in senso orario, a Nord con la particella 22, a Sud-Est con strada bianca pubblica, e a Sud-Ovest con la particella 123.

Il Bene n° 6, che insiste sul foglio 32, particella 17, confina, procedendo in senso orario, ad Est con le particelle 18, 19, 20 e 21, a Sud con le particelle 90, 136 e 79, ad Ovest con la particella 16, e a Nord con la particella 23 e il foglio 26, particella 127.

Il Bene n° 7, che insiste sul foglio 32, particella 65, confina, procedendo in senso orario, a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 144 (medesima proprietà, cfr. "Bene n° 10"), a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 15.

Il Bene n° 8, che insiste sul foglio 32, particella 66, confina, procedendo in senso orario, a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la Roggia medesima e con la particella 67, a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 144 (medesima proprietà, cfr. "Bene n° 10").

Il Bene n° 9, che insiste sul foglio 32, particella 89, confina, procedendo in senso orario, a Sud con la particella 93, a Sud-Ovest con la particella 85, a Nord-Ovest con la particella 88, e a Nord-Est con la particella 90.

Il Bene n° 10, che insiste sul foglio 32, particella 144, confina, procedendo in senso orario, a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 66 (medesima proprietà, cfr. "Bene n° 8"), a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 65 (medesima proprietà, cfr. "Bene n° 7").

Il Bene n° 11, che insiste sul foglio 33, particella 91, confina, procedendo in senso orario, a Nord con la particella 90, ad Est con la particella 92, a Sud con la particella 145 e ad Ovest con la particella 2, quest'ultima ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona.

Il Bene n° 13, che insiste sul foglio 35, particella 18, confina, procedendo in senso orario, a Nord-Est con la Roggia Cavallera, a Sud con la particella 143 (medesima proprietà, cfr. "Bene n° 15"), e ad Ovest con la particella 17 (medesima proprietà).

Il Bene n° 14, che insiste sul foglio 35, particella 29, confina, procedendo in senso orario, a Nord con la Roggia delle Chiappine, ad Est con la particella 30, a Sud e ad Ovest con la particella 205.

Il Bene n° 15, che insiste sul foglio 35, particella 143, confina, procedendo in senso orario, a Nord con le particelle 16, 17 e 18, di cui le ultime due presentano la medesima proprietà (per la particella 18 cfr. "Bene n° 13") e con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 146, a Sud con le particelle 264 e 266, e ad Ovest con la particella 142.

Per dettagli si rimanda al capitolo precedente.

CONSISTENZA

Destinazione	Foglio	Part.	Sub.	Superficie	Altezza	Piano
Bene n° 3 – Risaia stabile	20	7	-	8'480 mq	-	-
Bene n° 4 – Risaia stabile	20	10	-	1'070 mq	-	-
Bene n° 5 – Seminativo irriguo	25	27	-	2'800 mq	-	-
Bene n° 6 – Risaia	32	17	-	11'050 mq	-	-
Bene n° 7 – Risaia stabile / Seminativo irriguo	32	65	-	5'140 mq	-	-
Bene n° 8 – Risaia	32	66	-	1'620 mq	-	-
Bene n° 9 – Risaia	32	89	-	7'020 mq	-	-
Bene n° 10 – Risaia	32	144	-	1'630 mq	-	-
Bene n° 11 – Risaia stabile	33	91	-	3'900 mq	-	-
Bene n° 13 – Pascolo arborato / Bosco misto / Risaia stabile	35	18	-	2'010 mq	-	-
Bene n° 14 – Risaia stabile	35	29	-	9'300 mq	-	-
Bene n° 15 – Seminativo irriguo / Bosco ceduo	35	143	-	11'760 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				65'780 mq		

I beni risultano divisibili, ma la vendita disgiunta di ciascun bene risulterebbe a giudizio del tecnico scrivente, troppo onerosa: si consiglia pertanto la vendita dell'intero.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita	Classamento
	20	7				U	8'480 mq	Dominicale 146,72 € Agraria 61,31 €	Risaia stabile
	20	10				U	1'070 mq	Dominicale 18,46 € Agraria 7,74 €	Risaia stabile
	25	27				3	2'800 mq	Dominicale 36,73 € Agraria 17,35 €	Seminativo irriguo
	32	17				U	11'050 mq	Dominicale 190,61 € Agraria 74,19 €	Risaia
	32	65				-	4'500 mq	Dominicale 77,62 € Agraria 32,54 €	Risaia stabile
						1	640 mq	Dominicale 11,04 € Agraria 4,30 €	Seminativo irriguo
	32	66				U	1'620 mq	Dominicale 27,94 € Agraria 10,88 €	Risaia
	32	89				U	7'020 mq	Dominicale 121,09 € Agraria 47,13 €	Risaia
	32	144				U	1'630 mq	Dominicale 28,12 € Agraria 10,94 €	Risaia
	33	91				U	3'900 mq	Dominicale 67,27 € Agraria 28,20 €	Risaia stabile
	35	18				-	1'583 mq	Dominicale 1,64 € Agraria 0,82 €	Pascolo arborato
						2	291 mq	Dominicale 0,38 € Agraria 0,12 €	Bosco miso
						-	136 mq	Dominicale 2,35 € Agraria 0,98 €	Risaia stabile
	35	29				U	9'300 mq	Dominicale 160,42 € Agraria 67,24 €	Risaia stabile
	35	143				5	134 mq	Dominicale 1,28 € Agraria 0,69 €	Seminativo irriguo
						2	11'626 mq	Dominicale 15,01 € Agraria 7,21	Bosco ceduo

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare la corrispondenza dello stato di fatto con gli estratti di mappa catastali.

PRECISAZIONI

Sui suddetti terreni non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi. Sono tuttavia presenti servitù di passaggio sui beni n° 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 e 15 per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi.

Inoltre alcuni terreni, come meglio individuati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, risultano con porzioni poste all'interno della fascia ferroviaria o fluviale ed in particolare:

- Fascia fluviale: Bene n° 5
- Fascia Ferroviaria: Beni n° 3, 4, 11, 14

STATO CONSERVATIVO

I terreni, ad eccezione di quelli con destinazione d'uso a bosco, risultano allo stato attuale incolti, in quanto il periodo di redazione della presente perizia non coincide con quello della coltivazione risicola o cerealicola, alla quale gli stessi terreni sono destinati.

PARTI COMUNI

I terreni non presentano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come indicato nel capitolo "Precisazioni" su alcuni beni è presente servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi di altra proprietà, ed alcuni risultano con porzioni poste all'interno della fascia ferroviaria o fluviale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni risultano incolti e privi di costruzioni.

La conformazione è di tipo pianeggiante, discretamente livellati, irrigabili, anche grazie alla vicinanza a rogge di distribuzione irrigua, facilmente raggiungibili e coltivabili.

Caratteristiche della zona

I terreni sono collocati presso il Comune di Carisio, in area rurale, circondati da altri appezzamenti con stessa destinazione. Il piccolo centro urbano risulta dotato dei principali servizi quali ufficio postale, alimentari, farmacia, bar, scuole ed altre attività di tipo essenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni agricoli risultano coltivati, mentre i lotti con destinazione d'uso bosco, presentano una vegetazione di medio ed alto fusto ed arbustiva.

Tutti i lotti sono concessi in locazione a **** *Omissis* ****, figlio degli esecutati, con contratto di affitto ex. art. 23 L. n° 11/1971, in corso di definizione condizionato all'aggiudicazione dei beni e non opponibile alla procedura, , come indicato dal G.E..

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la verifica della provenienza ventennale occorre fare riferimento a quanto indicato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dalla Dott.ssa **** *Omissis* **** Notaio e successiva integrazione del Dott. **** *Omissis* **** Notaio.

Da una verifica della cronistoria catastale attraverso le visure storiche dei beni, e dalla lettura della richiamata Certificazione Notarile, emerge che sono occorse le seguenti variazioni:

Foglio 20, part. 7-10 (Beni n° 3-4) – Foglio 25, part. 27 (Bene n° 5) – Foglio 32, part. 17-89 (Beni n° 6-9) – Foglio 33, part. 91 (Bene n° 11) – Foglio 35, part. 29 (Bene n° 14)

- compravendita del 05/10/2007, rep. n. 36512/9940, da potere di **** Omissis **** con la quale viene trasferita la proprietà di ½ ciascuno a **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni;
- successione in morte di **** Omissis ****, registrata in data 07/05/1984, volume 489, n. 98, con la quale viene trasferita la piena proprietà a **** Omissis ****.

Foglio 32, part. 66-144 (Beni n° 8-10)

- compravendita del 17/05/2007, rep. n. 36208/9720, da potere di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, con la quale viene trasferita la proprietà di ½ ciascuno a **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni;
- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 09/07/2001, rep. n. 60096/12872, da potere di **** Omissis ****, con il quale viene trasferita la proprietà di 1/6 a **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- atto di divisione del 06/04/2000, rep. n. 54284, da potere di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, con il quale viene trasferita la proprietà di 3/18 ciascuno a **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- atto del 31/12/1983, rep. n. 484, da potere di **** Omissis ****, con il quale viene trasferita la proprietà di 1/6 ciascuno a **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- compravendita del 13/12/1973, rep. n. 31779, da potere di **** Omissis **** e **** Omissis ****, con la quale viene trasferita la proprietà di 1/3 ciascuno a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Foglio 35, part. 18-143 (Beni n° 13-15)

- compravendita del 23/03/2002, rep. n. 63460, da potere di **** Omissis **** e **** Omissis ****, con la quale viene trasferita la proprietà di ½ ciascuno a **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni.

Foglio 32, part. 65 (Bene n° 7)

- atto Notaio **** Omissis **** del 22/04/1986, rep. 59620, registrazione n. 626 in data 09/05/1986 - Voltura n. 428586 in atti dal 07/05/1988, con la quale viene trasferita la proprietà di ½ ciascuno a **** Omissis **** e **** Omissis **** da **** Omissis ****.

Sui suddetti beni sono presenti i seguenti gravami e ipoteche:

- ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo 05/10/2007, rep. n. 36513/9941, iscrizione n. 10901/2599 del 12/10/2007;
- ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/11/2023, rep. n. 599/2024, iscrizione n. 3115/340 del 05/04/2024;
- pignoramento emesso dal Tribunale di Vercelli, trascritto in data 17/10/2024 al n. 8763/6969.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni risultano inseriti dal Piano Regolatore del Comune di Carisio all'interno delle "Aree di tipo E - Aree agricole", normate dagli artt. 43 e 43 bis delle Norme Tecniche di Attuazione; tali aree risultano caratterizzate da insediamenti destinati alla produzione agricola, ove è ammessa esclusivamente la costruzione di attrezzature ed infrastrutture inerenti l'attività agricola, oltre agli interventi per le abitazioni rurali in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. n° 56/1977.

Gli edifici, in particolare, possiedono la seguente destinazione d'uso: "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole".

Le aree oggetto di valutazione risultano caratterizzate da insediamenti destinati esclusivamente alla produzione agricola, ove sono ammesse le realizzazioni di attrezzature ed infrastrutture inerenti la stessa attività agricola, oltre agli interventi per le abitazioni rurali in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. n° 56/1977.

Inoltre, gli appezzamenti che insistono sul foglio 20 particelle 7 e 10, foglio 33 particella 91 e foglio 35 particella 29, ricadono all'interno della fascia ferroviaria, mentre il terreno che insiste sul foglio 25 particella 27, risulta all'interno della fascia fluviale.

In allegato viene riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carisio, con individuata la zona di appartenenza ai sensi del PRGC vigente, oltre ad estratto delle N.T.A. con individuate le norme specifiche per l'area su cui le stesse insistono.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I terreni non risultano edificati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I terreni presentano un'unica proprietà e pertanto non sono gravati da ripartizioni di spese relative a parti comuni od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In relazione alla tipologia costruttiva e di conformazione degli edifici siti in Cascina Malpensata e Cascina Fontaniva, con la presenza di depositi e tettoie strettamente connesse in ragione delle attività svolte presso di esse, non è stato possibile procedere alla formazione di lotti distinti in quanto, con la suddivisione in due unità immobiliari, eventualmente configurate l'una con il fabbricato appartenente alla particella 272 e l'altro con la porzione di fabbricato appartenente alla particella 243, non sussisterebbero le condizioni per ottenere due beni maggiormente spendibili sul mercato immobiliare; bensì la seconda presenterebbe scarsissima appetibilità, a causa della propria conformazione e della stretta connessione con il fabbricato limitrofo (di cui è parte integrante), diminuendone il valore.

Lo scrivente ha ritenuto pertanto opportuno procedere alla formazione di due lotti, come segue:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Carisio (VC) – Cascina Malpensata snc

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da un fabbricato disposto su due piani fuori terra con adiacente tettoia, e da un'ulteriore tettoia libera sui quattro lati, tutto disposto all'interno di area cortilizia di pertinenza. La destinazione d'uso a deposito e ricovero attrezzature è relativa a funzioni produttive connesse alle attività agricole. L'immobile principale confina ad Ovest con un edificio rurale di altra proprietà (mapp. 77), mentre per i restanti tre lati affaccia su area cortilizia di pertinenza. La tettoia, invece, si colloca a Sud del fabbricato e risulta libera sui quattro lati. L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Carisio (VC), presso Cascina Malpensata, snc, ad Est del centro abitato, in area prettamente rurale. Il bene risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 33, Part. 272. Il lotto su cui sono collocati i fabbricati è accessibile da strada Bellavista, posta a Sud del lotto, attraverso cancello e cancelletto metallici. Lungo la strada pubblica è presente una recinzione in rete plastificata romboidale a maglia sciolta disposta su zoccolo in calcestruzzo, mentre ad Ovest verso l'area cortilizia dell'adiacente fabbricato, non vi è alcuna segregazione, così come verso i terreni a Nord. Il lotto in oggetto confina a Sud e ad Est con strada Bellavista, ad Ovest con la particella 77 e a Nord con le particelle 78 e 244. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****. Il fabbricato principale disposto su due livelli fuori terra è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dalla planimetria catastale e confermate a seguito di sopralluogo: a piano terreno tre locali destinati a deposito, con accesso diretto ed indipendente dall'area cortilizia a Sud; a piano primo due ambienti sempre adibiti a deposito, accessibili mediante una scala esterna sul fronte Sud, ed una porzione di sternito a nudo tetto sul lato Est. In adiacenza al fabbricato, sul lato ad Est, si colloca una tettoia a tutta altezza, con copertura a doppia falda spiovente nella porzione alta ed una singola falda rivolta a Nord più bassa. A Sud sempre all'interno dell'area cortilizia è poi presente una tettoia adibita a ricovero per attrezzature agricole, libera sui quattro lati di più recente costruzione. Tutti gli ambienti e le tettoie risultano occupati da beni mobili.

Identificativi Catastali: Foglio 33, Part. 272, Sub. –

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

- **Bene N° 2** - Immobile ubicato a Carisio (VC) – Cascina Fontaniva snc (porzione)

Il bene oggetto di valutazione è composto da una piccola porzione di tettoia, ubicata in area cortilizia di pertinenza; la destinazione d'uso è relativa a funzioni produttive connesse alle attività agricole. Lo stesso fa parte di complesso edificato di più ampie dimensioni, costituito da magazzini, tettoie, stalle e fabbricato residenziale di altra proprietà e si colloca nella sua

estremità a Nord-Ovest. Nell'area esterna ad essa pertinenziale risulta un vincolo di passaggio per il raggiungimento dei terreni agricoli più a Nord. Non esiste separazione formale all'interno della tettoia, tale da individuare le due porzioni di fabbricato appartenenti ai due mappali. L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Carisio (VC), presso Cascina Fontaniva, snc, ad Est del centro abitato, in area prettamente rurale. Il bene risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 33, Part. 243. Il lotto su cui è collocata la tettoia è accessibile da strada Bellavista, ad Ovest; lungo la strada pubblica è disposta una recinzione in rete plastificata romboidale a maglia sciolta su zoccolo in calcestruzzo. A Sud, verso l'area cortilizia della restante parte di fabbricato, non vi è alcuna segregazione, in quanto la porzione di immobile in oggetto non presenta alcuna indipendenza funzionale ed è costruttivamente unita all'edificio di cui è parte integrante. L'area su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto confina ad Ovest con strada Bellavista e la particella 244, a Nord con la particella 80, mentre ad Est e a Sud con la particella 273, su cui è ubicata la restante porzione di immobile a cui è legato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, e della Sig.ra **** Omissis ****. La porzione di fabbricato fa parte di una tettoia con unica falda rivolta a Nord, aperta su due lati; in adiacenza alla tettoia, sul lato a Sud, si trova la restante parte di fabbricato disposto su altra particella di altra proprietà. La tettoia risulta occupata da attrezzature agricole.

Identificativi Catastali: Foglio 33, Part. 243, Sub. -

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 33, mapp. 244

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Bellavista ed a margine dei fabbricati della stessa proprietà. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 33, Part. 244, e presenta destinazione d'uso catastale pascolo. L'area risulta incolta ed a servizio del fabbricato agricolo della stessa proprietà, occupato da attrezzature utilizzate per la conduzione dei campi. Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 81, ad Est con la particella 243 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 2") e con Strada Bellavista, a Sud con la particella 272 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 1") e ad Ovest con la particella 78 (di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per la quota di 3/48). L'accesso al terreno in oggetto avviene da Strada Bellavista, a Sud. Su parte di esso è presente una servitù di passaggio, per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi disposti più a Nord. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, e della Sig.ra **** Omissis ****.

Identificativi Catastali: Foglio 33, Part. 244

Coord. Geografiche: 45°24'32.0"N 8°13'16.8"E

La posizione degli immobili, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico. I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

Il "Listino Immobiliare e locazioni turistiche - Vercelli e Provincia; Rilevazioni al Dicembre 2023" edito con il patrocinio della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte, riporta i seguenti valori:

- Capannoni, magazzini vecchi (categoria maggiormente assimilabile alle unità immobiliari oggetto di perizia): min. 220,00 €/m² - max. 270,00 €/m²;

Non risultano presenti, al momento della redazione della presente, dati consultabili appartenenti all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in relazione alla tipologia di fabbricati richiesta e alla zona agricola di Carisio.

Considerando che le unità oggetto di valutazione risultano più propriamente dei depositi realizzati su strutture esistenti in muratura e tettoie annesse, vetusti e con scarso grado di manutenzione, si attribuisce agli stessi un valore di 120,00 €/m², coerente con i valori di mercato.

Per i terreni pertinenziali viene invece considerato un valore di mercato di 5'000,00 €/giornata p.se.

La moltiplicazione della superficie commerciale al valore a metro quadrato indicato, porta al valore complessivo dell'immobile indicato precedentemente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Beni N° 1 - 2 - 12 Fabbricati Carisio (VC) - Cascina Malpensata, Cascina Fontaniva	203 mq	90,00 €/mq	€ 18.270,00	100,00%	€ 18.270,00
	1880 mq 0,49 giornate p.si	5.000,00 €/mq	€ 2.450,00	100,00%	€ 2.450,00
Valore di stima:					€ 20.720,00

Mediante arrotondamento del valore totale di stima precedentemente calcolato si ottiene il seguente importo:

- Valore di stima: € 20.500,00

Valore finale di stima: € 20.500,00 (Euro ventimilacinquecento/00)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 20, mapp. 7

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), presso la strada vicinale dei Lotti Nuovi. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 20, Part. 7, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina ad Est con le particelle 8 e 9, quest'ultima ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona, a Sud con la Strada vicinale dei Lotti Nuovi, ad Ovest con la particella 6 e a Nord con il foglio 11, particella 9. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, e della Sig.ra **** Omissis ****.

Identificativi Catastali: Foglio 20, Part. 7

Coord. Geografiche: 45°25'40.6"N 8°13'54.4"E

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 20, mapp. 10

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), presso la strada vicinale dei Lotti Nuovi. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 20, Part. 10, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord e ad Est con la particella 11, a Sud con la Strada vicinale dei Lotti Nuovi, ad Ovest con la particella 9, ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, e della Sig.ra **** Omissis ****.

Identificativi Catastali: Foglio 20, Part. 10

Coord. Geografiche: 45°25'37.5"N 8°13'54.3"E

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 25, mapp. 27

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), a margine della strada Provinciale SP3. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 25, Part. 27, e presenta destinazione d'uso catastale seminativo irriguo. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del mais, alla quale è destinato. Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 22, a Sud-Est con la SP3 e a Sud-Ovest con la particella 123. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla SP3, attraverso i terreni individuati dalle particelle 124 e 123. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, e della Sig.ra **** Omissis ****.

Identificativi Catastali: Foglio 25, Part. 27

Coord. Geografiche: 45°24'59.6"N 8°12'16.4"E)

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 32, mapp. 17

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC). Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 17, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina ad Est con le particelle 18, 19, 20 e 21, a Sud con le particelle 90, 136 e 79, ad Ovest con la particella 16, e a Nord con la part. 23 e il foglio 26, part. 127. L'accesso al terreno in oggetto avviene da strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, con diritto di passaggio. Sul lato a Nord e sulla porzione perimetrale a Sud sono presenti servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi di altre proprietà. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, e della Sig.ra **** Omissis ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 17

Coord. Geografiche: 45°24'41.3"N 8°12'28.5"E)



• **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 32, mapp. 65

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 65, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile e seminativo irriguo. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso e dei cereali. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 144 (medesima proprietà, cfr. "Bene n° 10"), a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 15 (a margine del canale Depretis). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale. A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 65

Coord. Geografiche: 45°24'29.1"N 8°12'16.5"E

• **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 32, mapp. 66

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 66, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la Roggia Cavallera e con la particella 67, a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 144 (di proprietà, cfr. "Bene n° 10"). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale, e successivamente attraverso le particelle 65 e 144, della stessa proprietà (cfr. "Bene n° 7" e "Bene n° 10"). A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 66

Coord. Geografiche: 45°24'28.4"N 8°12'18.3"E

• **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 32, mapp. 89

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 89, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Sud con le particelle 93 e 85, a Nord-Ovest con la particella 88 e a Nord-Est con la particella 90. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 80, 82, 85 e 93. Sulla porzione perimetrale a Sud è presente una servitù di passaggio, in quanto anche sulla particella in oggetto scorre la strada richiamata in precedenza, per garantire il transito e l'accesso ai terreni più ad Ovest. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 89

Coord. Geografiche: 45°24'29.2"N 8°12'29.2"E

• **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 32, mapp. 144

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 144, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 66 (di proprietà, cfr. "Bene n° 8"), a Sud con la

particella 64 e ad Ovest con la particella 65 (di proprietà, cfr. "Bene n° 7"). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraversando una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale e successivamente sulla particella 65, della stessa proprietà (cfr. "Bene n° 7"). A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 144

Coord. Geografiche: 45°24'28.6"N 8°12'17.6"E

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 33, mapp. 91

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Bellavista ed a margine della linea ferroviaria. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 33, Part. 91, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile, sebbene attualmente utilizzato per la coltivazione del mais. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 90, ad Est con la particella 92, a Sud con la particella 145 e ad Ovest con la particella 2, quest'ultima ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona. L'accesso al terreno in oggetto avviene da Strada Bellavista, ad Est, attraversando una strada bianca disposta sui terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 94, 93 e 92. Sulla porzione perimetrale ad Est è presente una servitù di passaggio, in quanto anche sulla particella in oggetto scorre la strada menzionata in precedenza, per garantire il transito e l'accesso ai terreni più a Nord. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 33, Part. 91

Coord. Geografiche: 45°24'27.9"N 8°13'00.4"E

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 35, mapp. 18

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 18, ed è suddivisa in porzioni per quanto concerne la destinazione d'uso catastale, risultando riservata in parte a pascolo arborato, in parte a bosco misto ed in parte a risaia stabile. L'area risulta all'atto di redazione della presente perizia come interamente boscata. Il lotto in oggetto confina a Nord-Est con la Roggia Cavallera, a Sud con la particella 143 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 15"), e ad Ovest con la particella 17 (di proprietà del Sig. **** *Omissis* **** per ½). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 16, 17 e 143, di cui le ultime due risultano della stessa proprietà. Sulla porzione perimetrale a Sud è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi disposti a Sud-Est. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 35, Part. 18

Coord. Geografiche: 45°24'19.3"N 8°12'25.8"E

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 35, mapp. 29

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 29, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia delle Chiappine, ad Est con la particella 30 che risulta a margine della linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona e a Sud e ad Ovest con la particella 205. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una piccola

porzione di terreno disposta su area di proprietà privata, ricadente sulla particella 28. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 35, Part. 29

Coord. Geografiche: 45°24'16.0"N 8°12'45.7"E

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 35, mapp. 143

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 143, ed è suddivisa in porzioni per quanto concerne la destinazione d'uso catastale, risultando riservata in parte a seminativo irriguo, in parte a bosco ceduo. L'area risulta all'atto di redazione della presente perizia come interamente boscata. Il lotto in oggetto confina a Nord con le particelle 16, 17 e 18, di cui le ultime due della stessa proprietà (per la particella 18 cfr. "Bene n° 13") e con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 146, a Sud con le particelle 264 e 266, e ad Ovest con la particella 142. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 16 e 17, di cui la seconda risulta della stessa proprietà. Sul perimetro a Nord, ed in una porzione a Nord-Est, è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 35, Part. 143

Coord. Geografiche: 45°24'17.5"N 8°12'23.1"E)

La posizione dei terreni, la comodità e facilità di coltivazione ed irrigazione, unitamente allo stato di conservazione, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico. I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e destinazione d'uso dei terreni, oltre alla superficie complessiva degli stessi, riportate nel relativo capitolo.

Il valore del lotto è stato definito con la deduzione dei valori agricoli medi della provincia di Vercelli, secondo il tipo di coltura definita catastalmente. I valori di mercato dei coltivi posseggono sul territorio di Carisio, entità fluttuanti che risultano giustificate essenzialmente da fattori diversi quali: forma, dimensione, consistenza, posizione, accessibilità e quanti altri elementi possano influire positivamente o negativamente sui valori di riferimento.

Il lotto in esame risulta, nelle condizioni attuali, maggiormente valorizzato se proposto come unico accorpamento dei diversi terreni; la valutazione di stima ha tenuto conto di tale condizione.

La banca dati dei valori agricoli medi, riferiti all'annualità 2019 (ultima resa disponibile dall'Agenzia delle Entrate) riporta i seguenti valori per terreni ricadenti nella regione agraria n° 5 "Pianura delle Baragge":

- Seminativo irriguo: 22'477,00 €/h, esprimibile anche come 8'563,74 €/giornata p.se;
- Risaia stabile: 22'101,00 €/h, esprimibile anche come 8'420,48 €/giornata p.se;
- Pascolo: 3'364,00 €/h, esprimibile anche come 1281,68 €/giornata p.se;
- Bosco ceduo: 6'055,00 €/h, esprimibile anche come 2'306,96 €/giornata p.se;
- Bosco misto: 6'391,00 €/h, esprimibile anche come 2'434,97 €/giornata p.se;

Il valore per i terreni con destinazione "seminativo irriguo" ha subito una modifica nel 2022, determinata da parte della Commissione Provinciale Espropri ex art. 41 D.P.R. 327/2001 e s.m.i., riportato nel Comunicato della Regione Piemonte pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 2 al Bollettino Ufficiale n. 13 del 28 marzo 2024:

- Seminativo irriguo: 23'151,00 €/h, esprimibile anche come 8'820,53 €/m².

I valori per le altre destinazioni d'uso non hanno subito modifiche.

Gli stessi valori sono poi stati confrontati con valori di mercato, relativi a compravendite di terreni simili nello stesso comune; gli stessi sono risultati decisamente inferiori, poiché il valore commerciale dei terreni seminativi irrigui / risaie, risulta compreso tra i 12'000,00 e i 15'000,00 €/giornata piemontese.

Per i pascoli ed i boschi il valore si può invece considerare compreso tra i 4'000,00 e i 5'000,00 €/giornata piemontese.

Vista la frammentarietà dei beni oggetto di valutazione, e la dimensione in certi casi minima, si considera per l'intero compendio un valore di 12'000,00 €/giornata piemontese per risaie e seminativi irrigui e di € 4'000,00 per terreni a pascolo, bosco ceduo e bosco misto, quali valori minimi tra quelli sopra riportati.

A fronte di quanto sopra indicato, applicato il valore medio ottenuto alle superfici dei terreni, si ottengono gli importi riportati nella tabella sottostante.

Identificativo corpo	Superficie	Classamento	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n° 3 Foglio 20, mapp. 7	8'480 mq	Risaia stabile	12.000,00 €/giornata p.se	€ 26.708,66	100,00%	€ 26.708,66
Bene n° 4 Foglio 20, mapp. 10	1'070 mq	Risaia stabile	12.000,00 €/giornata p.se	€ 3.370,08	100,00%	€ 3.370,08
Bene n° 5 Foglio 25, mapp. 27	2'800 mq	Seminativo irriguo	12.000,00 €/giornata p.se	€ 8.818,90	100,00%	€ 8.818,90
Bene n° 6 Foglio 32, mapp. 17	11'050 mq	Risaia	12.000,00 €/giornata p.se	€ 34'803,15	100,00%	€ 34'803,15
Bene n° 7 (porzione A) Foglio 32, mapp. 65	4'500 mq	Risaia stabile	12.000,00 €/giornata p.se	€ 14.173,23	100,00%	€ 14.173,23
Bene n° 7 (porzione B) Foglio 32, mapp. 65	640 mq	Seminativo irriguo	12.000,00 €/giornata p.se	€ 2.015,75	100,00%	€ 2.015,75
Bene n° 8 Foglio 32, mapp. 66	1'620 mq	Risaia	12.000,00 €/giornata p.se	€ 5.102,36	100,00%	€ 5.102,36
Bene n° 9 Foglio 32, mapp. 89	7'020 mq	Risaia	12.000,00 €/giornata p.se	€ 22.110,24	100,00%	€ 22.110,24
Bene n° 10 Foglio 32, mapp. 144	1'630 mq	Risaia	12.000,00 €/giornata p.se	€ 5.133,86	100,00%	€ 5.133,86
Bene n° 11 Foglio 33, mapp. 91	3'900 mq	Risaia stabile	12.000,00 €/giornata p.se	€ 12.283,46	100,00%	€ 12.283,46
Bene n° 13 (porzione A) Foglio 35, mapp. 18	1'583 mq	Pascolo arborato	4.000,00 €/giornata p.se	€ 1.661,94	100,00%	€ 1.661,94
Bene n° 13 (porzione B) Foglio 35, mapp. 18	291 mq	Bosco miso	4.000,00 €/giornata p.se	€ 305,51	100,00%	€ 305,51
Bene n° 13 (porzione C) Foglio 35, mapp. 18	136 mq	Risaia stabile	12.000,00 €/giornata p.se	€ 142,78	100,00%	€ 142,78
Bene n° 14 Foglio 35, mapp. 29	9'300 mq	Risaia stabile	12.000,00 €/giornata p.se	€ 29.291,34	100,00%	€ 29.291,34
Bene n° 15 (porzione A)	134 mq	Seminativo	12.000,00	€ 422,05	100,00%	€ 422,05

Foglio 35, mapp. 143		irriguo	€/giornata p.se			
Bene n° 15 (porzione B) Foglio 35, mapp. 143	11'626 mq	Bosco ceduo	4.000,00 €/giornata p.se	€ 12.205,77	100,00%	€ 12.205,77
Valore di stima:						€ 178.549,08

Mediante arrotondamento del valore totale di stima precedentemente calcolato si ottiene il seguente importo:

- Valore di stima: € 178.500,00

Valore finale di stima: € 178.500,00 (Euro centosettantottomilacinquecento/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.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Santhià (VC), li 20/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

35 di 44



LOTTO 1

Bene N° 1 - Immobile ubicato a Carisio (VC) – Cascina Malpensata snc L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da un fabbricato disposto su due piani fuori terra con adiacente tettoia, e da un'ulteriore tettoia libera sui quattro lati, tutto disposto all'interno di area cortilizia di pertinenza. La destinazione d'uso a deposito e ricovero attrezzature è relativa a funzioni produttive connesse alle attività agricole. L'immobile principale confina ad Ovest con un edificio rurale di altra proprietà (mapp. 77), mentre per i restanti tre lati affaccia su area cortilizia di pertinenza. La tettoia, invece, si colloca a Sud del fabbricato e risulta libera sui quattro lati. L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Carisio (VC), presso Cascina Malpensata, snc, ad Est del centro abitato, in area prettamente rurale. Il bene risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 33, Part. 272. Il lotto su cui sono collocati i fabbricati è accessibile da strada Bellavista, posta a Sud del lotto, attraverso cancello e cancelletto metallici. Lungo la strada pubblica è presente una recinzione in rete plastificata romboidale a maglia sciolta disposta su zoccolo in calcestruzzo, mentre ad Ovest verso l'area cortilizia dell'adiacente fabbricato, non vi è alcuna segregazione, così come verso i terreni a Nord. Il lotto in oggetto confina a Sud e ad Est con strada Bellavista, ad Ovest con la particella 77 e a Nord con le particelle 78 e 244. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, e della Sig.ra **** Omissis ****. Il fabbricato principale disposto su due livelli fuori terra è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dalla planimetria catastale e confermate a seguito di sopralluogo: a piano terreno tre locali destinati a deposito, con accesso diretto ed indipendente dall'area cortilizia a Sud; a piano primo due ambienti sempre adibiti a deposito, accessibili mediante una scala esterna sul fronte Sud, ed una porzione di sternito a nudo tetto sul lato Est. In adiacenza al fabbricato, sul lato ad Est, si colloca una tettoia a tutta altezza, con copertura a doppia falda spiovente nella porzione alta ed una singola falda rivolta a Nord più bassa. A Sud sempre all'interno dell'area cortilizia è poi presente una tettoia adibita a ricovero per attrezzature agricole, libera sui quattro lati di più recente costruzione. Tutti gli ambienti e le tettoie risultano occupati da beni mobili. Identificativi Catastali: Foglio 33, Part. 272, Sub. - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 - Immobile ubicato a Carisio (VC) – Cascina Fontaniva snc (porzione) Il bene oggetto di valutazione è composto da una piccola porzione di tettoia, ubicata in area cortilizia di pertinenza; la destinazione d'uso è relativa a funzioni produttive connesse alle attività agricole. Lo stesso fa parte di complesso edificato di più ampie dimensioni, costituito da magazzini, tettoie, stalle e fabbricato residenziale di altra proprietà e si colloca nella sua estremità a Nord-Ovest. Nell'area esterna ad essa pertinenziale risulta un vincolo di passaggio per il raggiungimento dei terreni agricoli più a Nord. Non esiste separazione formale all'interno della tettoia, tale da individuare le due porzioni di fabbricato appartenenti ai due mappali. L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Carisio (VC), presso Cascina Fontaniva, snc, ad Est del centro abitato, in area prettamente rurale. Il bene risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 33, Part. 243. Il lotto su cui è collocata la tettoia è accessibile da strada Bellavista, ad Ovest; lungo la strada pubblica è disposta una recinzione in rete plastificata romboidale a maglia sciolta su zoccolo in calcestruzzo. A Sud, verso l'area cortilizia della restante parte di fabbricato, non vi è alcuna segregazione, in quanto la porzione di immobile in oggetto non presenta alcuna indipendenza funzionale ed è costruttivamente unita all'edificio di cui è parte integrante. L'area su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto confina ad Ovest con strada Bellavista e la particella 244, a Nord con la particella 80, mentre ad Est e a Sud con la particella 273, su cui è ubicata la restante porzione di immobile a cui è legato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, e della Sig.ra **** Omissis ****. La porzione di fabbricato fa parte di una tettoia con unica falda rivolta a Nord, aperta su due lati; in adiacenza alla tettoia, sul lato a Sud, si trova la restante parte di fabbricato disposto su altra particella di altra proprietà. La tettoia risulta occupata da attrezzature agricole. Identificativi Catastali: Foglio 33, Part. 243, Sub. -

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 33, mapp. 244 Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Bellavista ed a margine dei fabbricati della stessa proprietà. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 33, Part. 244, e presenta destinazione d'uso catastale pascolo. L'area risulta incolta ed a servizio del fabbricato agricolo della stessa proprietà, occupato da attrezzature utilizzate per la conduzione dei campi. Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 81, ad Est con la particella 243 (stessa



proprietà, cfr. "Bene n° 2") e con Strada Bellavista, a Sud con la particella 272 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 1") e ad Ovest con la particella 78 (di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per la quota di 3/48). L'accesso al terreno in oggetto avviene da Strada Bellavista, a Sud. Su parte di esso è presente una servitù di passaggio, per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi disposti più a Nord. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, e della Sig.ra **** Omissis ****.

Identificativi Catastali: Foglio 33, Part. 244

Coord. Geografiche: 45°24'32.0"N 8°13'16.8"E

Le aree e le unità immobiliari risultano inserite dal Piano Regolatore del Comune di Carisio all'interno delle "Aree di tipo E - Aree agricole", normate dagli artt. 43 e 43 bis delle Norme Tecniche di Attuazione; tali aree risultano caratterizzate da insediamenti destinati alla produzione agricola, ove è ammessa esclusivamente la costruzione di attrezzature ed infrastrutture inerenti l'attività agricola, oltre agli interventi per le abitazioni rurali in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. n° 56/1977. Gli edifici, in particolare, possiedono la seguente destinazione d'uso: "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole". All'interno delle aree oggetto di valutazione sono possibili i principali interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale rurale e per attrezzature agricole. Non risultano vincoli di tipo idrogeologico o paesaggistico.

Non è stato possibile determinare la coerenza con le autorizzazioni/concessioni comunali, poiché in riferimento al bene oggetto di perizia, non risultano autorizzazioni presenti presso gli archivi comunali; è stato pertanto fatto riferimento al censimento catastale.

L'edificio risulta regolare rispetto alle planimetrie catastali; la destinazione d'uso dei vari locali è stata verificata e validata in occasione del sopralluogo.

Con l'accesso agli atti, come accennato, non sono state reperite pratiche relative all'edificazione dei fabbricati oggetto di valutazione, o di ristrutturazione, né tantomeno il certificato di abitabilità. È stata però reperita la Concessione Edilizia n° 7 con prot. n. 1291 del 1/04/2000, relativa all'esecuzione di recinzione in rete metallica.

Sulle costruzioni oggetto di valutazione non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito di accurata verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale (non essendo possibile un confronto con gli elaborati di progetto dell'unità oggetto di valutazione, siccome non disponibili) non sono emerse difformità e pertanto gli elaborati catastali risultano conformi allo stato di fatto.

Prezzo base d'asta: € 20.500,00

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 20, mapp. 7 Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), presso la strada vicinale dei Lotti Nuovi. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 20, Part. 7, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina ad Est con le particelle 8 e 9, quest'ultima ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona, a Sud con la Strada vicinale dei Lotti Nuovi, ad Ovest con la particella 6 e a Nord con il foglio 11, particella 9. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 20, Part. 7

Coord. Geografiche: 45°25'40.6"N 8°13'54.4"E

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 20, mapp. 10 Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), presso la strada vicinale dei Lotti Nuovi. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 20, Part. 10, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord e ad Est con la particella 11, a Sud con la Strada vicinale dei Lotti Nuovi, ad Ovest con la particella 9, ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 20, Part. 10

Coord. Geografiche: 45°25'37.5"N 8°13'54.3"E

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 25, mapp. 27 Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), a margine della strada Provinciale SP3. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 25, Part. 27, e presenta destinazione d'uso catastale seminativo irriguo. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del mais, alla quale è destinato. Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 22, a Sud-Est con la SP3 e a Sud-Ovest con la particella 123. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla SP3, attraverso i terreni individuati dalle particelle 124 e 123. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 25, Part. 27

Coord. Geografiche: 45°24'59.6"N 8°12'16.4"E

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 32, mapp. 17

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC). Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 17, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina ad Est con le particelle 18, 19, 20 e 21, a Sud con le particelle 90, 136 e 79, ad Ovest con la particella 16, e a Nord con la part. 23 e il foglio 26, part. 127. L'accesso al terreno in oggetto avviene da strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, con diritto di passaggio. Sul lato a Nord e sulla porzione perimetrale a Sud sono presenti servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi di altre proprietà. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 17

Coord. Geografiche: 45°24'41.3"N 8°12'28.5"E

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 32, mapp. 65

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 65, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile e seminativo irriguo. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso e dei cereali. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 144 (medesima proprietà, cfr. "Bene n° 10"), a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 15 (a margine del canale Depretis). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale. A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 65

Coord. Geografiche: 45°24'29.1"N 8°12'16.5"E

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 32, mapp. 66

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 66, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la Roggia Cavallera e con la particella 67, a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 144 (di proprietà, cfr. "Bene n° 10"). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale, e successivamente attraverso le particelle 65 e 144, della stessa proprietà (cfr. "Bene n° 7" e "Bene n° 10"). A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 66

Coord. Geografiche: 45°24'28.4"N 8°12'18.3"E

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 32, mapp. 89

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 89, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Sud con le particelle 93 e 85, a Nord-Ovest con la particella 88 e a Nord-Est con la particella 90. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 80, 82, 85 e 93. Sulla porzione perimetrale a Sud è presente una servitù di passaggio, in quanto anche sulla particella in oggetto scorre la strada richiamata in precedenza, per garantire il transito e l'accesso ai terreni più ad Ovest. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 89

Coord. Geografiche: 45°24'29.2"N 8°12'29.2"E

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 32, mapp. 144

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 144, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 66 (di proprietà, cfr. "Bene n° 8"), a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 65 (di proprietà, cfr. "Bene n° 7"). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraversando una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale e successivamente sulla particella 65, della stessa proprietà (cfr. "Bene n° 7"). A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 32, Part. 144

Coord. Geografiche: 45°24'28.6"N 8°12'17.6"E

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 33, mapp. 91

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Bellavista ed a margine della linea ferroviaria. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 33, Part. 91, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile, sebbene attualmente utilizzato per la coltivazione del mais. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 90, ad Est con la particella 92, a Sud con la particella 145 e ad Ovest con la particella 2, quest'ultima ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona. L'accesso al terreno in oggetto avviene da Strada Bellavista, ad Est, attraversando una strada bianca disposta sui terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 94, 93 e 92. Sulla porzione perimetrale ad Est è presente una servitù di passaggio, in quanto anche sulla particella in oggetto scorre la strada menzionata in precedenza, per garantire il transito e l'accesso ai terreni più a Nord. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 33, Part. 91

Coord. Geografiche: 45°24'27.9"N 8°13'00.4"E)

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 35, mapp. 18

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 18, ed è suddivisa in porzioni per quanto concerne la destinazione d'uso catastale, risultando riservata in parte a pascolo arborato, in parte a bosco misto ed in parte a risaia stabile. L'area risulta all'atto di redazione della presente perizia come interamente boscata. Il lotto in oggetto confina a Nord-Est con la Roggia Cavallera, a Sud con la particella 143 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 15"), e ad Ovest con la particella 17 (di proprietà del Sig. **** *Omissis* **** per ½). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 16, 17 e 143, di cui le ultime due risultano della stessa proprietà. Sulla porzione perimetrale a Sud è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi disposti a Sud-Est. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 35, Part. 18

Coord. Geografiche: 45°24'19.3"N 8°12'25.8"E

Bene N° 14 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 35, mapp. 29

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 29, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia delle Chiappine, ad Est con la particella 30 che risulta a margine della linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona e a Sud e ad Ovest con la particella 205. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una piccola porzione di terreno disposta su area di proprietà privata, ricadente sulla particella 28. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 35, Part. 29

Coord. Geografiche: 45°24'16.0"N 8°12'45.7"E

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Carisio (VC) – Foglio 35, mapp. 143

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 143, ed è suddivisa in porzioni per quanto concerne la destinazione d'uso catastale, risultando riservata in parte a seminativo irriguo, in parte a bosco ceduo. L'area risulta all'atto di redazione della presente perizia come interamente boscata. Il lotto in oggetto confina a Nord con le particelle 16, 17 e 18, di cui le ultime due della stessa proprietà (per la particella 18 cfr. "Bene n° 13") e con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 146, a Sud con le particelle 264 e 266, e ad Ovest con la particella 142. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 16 e 17, di cui la seconda risulta della stessa proprietà. Sul perimetro a Nord, ed in una porzione a Nord-Est, è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi. Il terreno oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Identificativi Catastali: Foglio 35, Part. 143

Coord. Geografiche: 45°24'17.5"N 8°12'23.1"E

I terreni risultano inseriti dal Piano Regolatore del Comune di Carisio all'interno delle "Aree di tipo E - Aree agricole", normate dagli artt. 43 e 43 bis delle Norme Tecniche di Attuazione; tali aree risultano caratterizzate da insediamenti destinati alla produzione agricola, ove è ammessa esclusivamente la costruzione di attrezzature ed infrastrutture inerenti l'attività agricola, oltre agli interventi per le abitazioni rurali in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. n° 56/1977. Gli edifici, in particolare, possiedono la seguente destinazione d'uso: "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole". Le aree oggetto di valutazione risultano caratterizzate da insediamenti destinati esclusivamente alla produzione agricola, ove sono ammesse le realizzazioni di attrezzature ed infrastrutture inerenti la stessa attività agricola, oltre agli interventi per le abitazioni rurali in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. n° 56/1977. Inoltre, gli appezzamenti che insistono sul foglio 20 particelle 7 e 10, foglio 33 particella 91 e foglio 35 particella 29, ricadono all'interno della fascia ferroviaria, mentre il terreno che insiste sul foglio 25 particella 27, risulta all'interno della fascia fluviale.

I terreni non risultano edificati.

Prezzo base d'asta: € 178.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.500,00

Bene N° 1-2 - Immobili Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Carisio (VC) – Cascina Malpensata snc (Bene n° 1) Carisio (VC) – Cascina Fontaniva snc (Bene n° 2) Carisio (VC) (Bene n° 12)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricati e terreni Identificati al catasto Fabbricati e Terreni - Fg. 33, Part. 272, Categoria D10 (Bene n° 1) Fg. 33, mapp. 243, Categoria D10 (Bene n° 2) Fg. 33, mapp. 244 (Bene n° 12)	Superficie	203 mq (fabbricati) 1'880 mq (terreni)
Stato conservativo:	L'unità immobiliare caratterizzata dal fabbricato principale con tettoie annesse, insistente sulla particella 272, versa in un precario e carente stato di conservazione, dovuto principalmente all'incuria e all'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria nel corso degli anni, anche in ragione della vetustà dell'immobile. Sia le pareti che i solai di alcuni locali risultano in stato di forte degrado, con distacco degli intonaci e segni di umidità. Il ricovero per attrezzature agricole posto nell'area cortilizia risulta, invece, di più recente costruzione, e pertanto in un discreto stato conservativo, così come la porzione di tettoia facente parte della particella 243.		
Descrizione:	Il Bene n° 1 è composto da un fabbricato disposto su due piani fuori terra con adiacente tettoia, e da un'ulteriore tettoia libera sui quattro lati, tutto disposto all'interno di area cortilizia di pertinenza. La destinazione d'uso a deposito e ricovero attrezzature è relativa a funzioni produttive connesse alle attività agricole. L'immobile principale confina ad Ovest con un edificio rurale di altra proprietà (mapp. 77), mentre per i restanti tre lati affaccia su area cortilizia di pertinenza. La tettoia, invece, si colloca a Sud del fabbricato e risulta libera sui quattro lati. L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Carisio (VC), presso Cascina Malpensata, snc, ad Est del centro abitato, in area prettamente rurale. Il bene risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 33, Part. 272. Il lotto su cui sono collocati i fabbricati è accessibile da strada Bellavista, posta a Sud del lotto, attraverso cancello e cancelletto metallici. Lungo la strada pubblica è presente una recinzione in rete plastificata romboidale a maglia sciolta disposta su zoccolo in calcestruzzo, mentre ad Ovest verso l'area cortilizia dell'adiacente fabbricato, non vi è alcuna segregazione, così come verso i terreni a Nord. Il lotto in oggetto confina a Sud e ad Est con strada Bellavista, ad Ovest con la particella 77 e a Nord con le particelle 78 e 244. Il fabbricato principale disposto su due livelli fuori terra è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dalla planimetria catastale e confermate a seguito di sopralluogo: a piano terreno tre locali destinati a deposito, con accesso diretto ed indipendente dall'area cortilizia a Sud; a piano primo due ambienti sempre adibiti a deposito, accessibili mediante una scala esterna sul fronte Sud, ed una porzione di sternito a nudo tetto sul lato Est. In adiacenza al fabbricato, sul lato ad Est, si colloca una tettoia a tutta altezza, con copertura a doppia falda spiovente nella porzione alta ed una singola falda rivolta a Nord più bassa. A Sud sempre all'interno dell'area cortilizia è poi presente una tettoia adibita a ricovero per attrezzature agricole, libera sui quattro lati di più recente costruzione. Tutti gli ambienti e le tettoie risultano occupati da beni mobili. Il Bene n° 2 è composto da una piccola porzione di tettoia, ubicata in area cortilizia di pertinenza; la destinazione d'uso è relativa a funzioni produttive connesse alle attività agricole. Lo stesso fa parte di complesso edificato di più ampie dimensioni, costituito da magazzini, tettoie, stalle e fabbricato residenziale di altra proprietà e si colloca nella sua estremità a Nord-Ovest. Nell'area esterna ad essa pertinenziale risulta un vincolo di passaggio per il raggiungimento dei terreni agricoli più a Nord. Non esiste separazione formale all'interno della tettoia, tale da individuare le due porzioni di fabbricato appartenenti ai due mappali. L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Carisio (VC), presso Cascina Fontaniva, snc, ad Est del centro abitato, in area prettamente rurale. Il bene risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 33, Part. 243. Il lotto su cui è collocata la tettoia è accessibile da strada Bellavista, ad Ovest; lungo la strada pubblica è disposta una recinzione in rete plastificata romboidale a maglia sciolta su zoccolo in calcestruzzo. A Sud, verso l'area cortilizia della restante parte di fabbricato, non vi è alcuna segregazione, in quanto la porzione di immobile in oggetto non presenta alcuna indipendenza funzionale ed è costruttivamente unita all'edificio di cui è parte integrante. L'area su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto confina ad Ovest con strada Bellavista e la particella 244, a Nord con la particella 80, mentre ad Est e a Sud con la particella 273, su cui è ubicata la restante porzione di immobile a cui è		

	legato. La porzione di fabbricato fa parte di una tettoia con unica falda rivolta a Nord, aperta su due lati; in adiacenza alla tettoia, sul lato a Sud, si trova la restante parte di fabbricato disposto su altra particella di altra proprietà. La tettoia risulta occupata da attrezzature agricole. Il terreno che costituisce il Bene n° 12 è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Bellavista ed a margine dei fabbricati della stessa proprietà. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 33, Part. 244, e presenta destinazione d'uso catastale pascolo. L'area risulta incolta ed a servizio del fabbricato agricolo della stessa proprietà, occupato da attrezzature utilizzate per la conduzione dei campi. Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 81, ad Est con la particella 243 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 2") e con Strada Bellavista, a Sud con la particella 272 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 1") e ad Ovest con la particella 78 (di proprietà dell'esecutato **** <i>Omissis</i> **** per la quota di 3/48). L'accesso al terreno in oggetto avviene da Strada Bellavista, a Sud. Su parte di esso è presente una servitù di passaggio, per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi disposti più a Nord. I Beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà del Sig. **** <i>Omissis</i> ****, e della Sig.ra **** <i>Omissis</i> ****.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.500,00

Beni N° 3-4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15 - Terreni			
Ubicazione:	Carisio (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 7 (Bene n° 3) Fg. 20, mapp. 10 (Bene n° 4) Fg. 25, mapp. 27 (Bene n° 5) Fg. 32, mapp. 17 (Bene n° 6) Fg. 32, mapp. 65 (Bene n° 7) Fg. 32, mapp. 66 (Bene n° 8) Fg. 32, mapp. 89 (Bene n° 9) Fg. 32, mapp. 144 (Bene n° 10) Fg. 33, mapp. 91 (Bene n° 11) Fg. 35, mapp. 18 (Bene n° 13) Fg. 35, mapp. 29 (Bene n° 14) Fg. 35, mapp. 143 (Bene n° 15)	Superficie	65'780 mq
Stato conservativo:	I terreni, ad eccezione di quelli con destinazione d'uso a bosco, risultano allo stato attuale incolti, in quanto il periodo di redazione della presente perizia non coincide con quello della coltivazione risicola o cerealicola, alla quale gli stessi terreni sono destinati.		
Descrizione:	Il Bene n° 3 è ubicato nel Comune di Carisio (VC), presso la strada vicinale dei Lotti Nuovi. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 20, Part. 7, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina ad Est con le particelle 8 e 9, quest'ultima ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona, a Sud con la Strada vicinale dei Lotti Nuovi, ad Ovest con la particella 6 e a Nord con il foglio 11, particella 9. Il Bene n° 4 è ubicato nel Comune di Carisio (VC), presso la strada vicinale dei Lotti Nuovi. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 20, Part. 10, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord e ad Est con la particella 11, a Sud con la Strada vicinale dei Lotti Nuovi, ad Ovest con la particella 9, ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona. Il Bene n° 5 è ubicato nel Comune di Carisio (VC), a margine della strada Provinciale SP3. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 25, Part. 27, e presenta destinazione d'uso catastale seminativo irriguo. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del mais, alla quale è destinato. Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 22, a Sud-Est con la SP3 e a Sud-Ovest con la particella 123. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla SP3, attraverso i terreni individuati dalle particelle 124 e 123. Il Bene n° 6 è ubicato nel Comune di Carisio (VC). Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 17, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina ad Est con le particelle 18, 19, 20 e 21, a Sud con le particelle 90, 136 e 79, ad Ovest con la particella 16, e a Nord con la part. 23 e il foglio 26, part. 127. L'accesso al terreno in oggetto avviene da strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, con diritto di passaggio. Sul lato a Nord e sulla porzione perimetrale a Sud sono presenti servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi di altre proprietà. Il Bene n° 7 è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 65, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile e seminativo irriguo. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso e dei cereali. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 144 (medesima proprietà, cfr. "Bene n° 10"), a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 15 (a margine del canale Depretis). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale. A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi. Il Bene n° 8 è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 66, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la Roggia Cavallera e con la particella 67, a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 144 (di proprietà, cfr. "Bene n° 10"). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale, e successivamente attraverso le particelle 65 e 144, della stessa proprietà (cfr. "Bene n° 7" e "Bene n° 10"). A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi. Il Bene n° 9 è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 89, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il		

lotto in oggetto confina a Sud con le particella 93 e 85, a Nord-Ovest con la particella 88 e a Nord-Est con la particella 90. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraverso una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 80, 82, 85 e 93. Sulla porzione perimetrale a Sud è presente una servitù di passaggio, in quanto anche sulla particella in oggetto scorre la strada richiamata in precedenza, per garantire il transito e l'accesso ai terreni più ad Ovest.

Il **Bene n° 10** è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 32, Part. 144, e presenta destinazione d'uso catastale risaia. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 66 (di proprietà, cfr. "Bene n° 8"), a Sud con la particella 64 e ad Ovest con la particella 65 (di proprietà, cfr. "Bene n° 7"). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla Strada Provinciale 52, a Sud, attraversando una strada bianca disposta sulla particella 15, di proprietà regionale e successivamente sulla particella 65, della stessa proprietà (cfr. "Bene n° 7"). A Sud del lotto è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi.

Il **Bene n° 11** è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Bellavista ed a margine della linea ferroviaria. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 33, Part. 91, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile, sebbene attualmente utilizzato per la coltivazione del mais. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la particella 90, ad Est con la particella 92, a Sud con la particella 145 e ad Ovest con la particella 2, quest'ultima ospitante la linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona. L'accesso al terreno in oggetto avviene da Strada Bellavista, ad Est, attraversando una strada bianca disposta sui terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 94, 93 e 92. Sulla porzione perimetrale ad Est è presente una servitù di passaggio, in quanto anche sulla particella in oggetto scorre la strada menzionata in precedenza, per garantire il transito e l'accesso ai terreni più a Nord.

Il **Bene n° 13** è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 18, ed è suddivisa in porzioni per quanto concerne la destinazione d'uso catastale, risultando riservata in parte a pascolo arborato, in parte a bosco misto ed in parte a risaia stabile. L'area risulta all'atto di redazione della presente perizia come interamente boscata. Il lotto in oggetto confina a Nord-Est con la Roggia Cavallera, a Sud con la particella 143 (stessa proprietà, cfr. "Bene n° 15"), e ad Ovest con la particella 17 (di proprietà del Sig. **** *Omissis* **** per ½). L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 16, 17 e 143, di cui le ultime due risultano della stessa proprietà. Sulla porzione perimetrale a Sud è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi disposti a Sud-Est.

Il **Bene n° 14** è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 29, e presenta destinazione d'uso catastale risaia stabile. L'area risulta all'atto del sopralluogo incolta, in quanto il periodo non coincide con quello della coltivazione del riso. Il lotto in oggetto confina a Nord con la Roggia delle Chiappine, ad Est con la particella 30 che risulta a margine della linea ferroviaria dismessa Santhià-Arona e a Sud e ad Ovest con la particella 205. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una piccola porzione di terreno disposta su area di proprietà privata, ricadente sulla particella 28.

Il **Bene n° 15** è ubicato nel Comune di Carisio (VC), nei pressi della Strada Provinciale 52. Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 35, Part. 143, ed è suddivisa in porzioni per quanto concerne la destinazione d'uso catastale, risultando riservata in parte a seminativo irriguo, in parte a bosco ceduo. L'area risulta all'atto di redazione della presente perizia come interamente boscata. Il lotto in oggetto confina a Nord con le particelle 16, 17 e 18, di cui le ultime due della stessa proprietà (per la particella 18 cfr. "Bene n° 13") e con la Roggia Cavallera, ad Est con la particella 146, a Sud con le particelle 264 e 266, e ad Ovest con la particella 142. L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla strada Provinciale 52, a Nord, attraversando una strada bianca disposta su terreni di proprietà privata, ricadenti sulle particelle 16 e 17, di cui la seconda risulta della stessa proprietà. Sul perimetro a Nord, ed in una porzione a Nord-Est, è presente una servitù di passaggio per garantire il transito e l'accesso ai terreni limitrofi.

I Beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà del Sig. **** *Omissis* ****, e della Sig.ra **** *Omissis* ****.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.