TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giubasso Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2025 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riserve e particolarità da segnalare 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

INCARICO

All'udienza del 23/01/2026, il sottoscritto Geom. Giubasso Massimo, con studio in Via Mazzini, 8 - 15031 - Balzola (AL), email j.basso58@alice.it;j.basso58@libero.it, PEC massimo.giubasso@geopec.it, Tel. 335 5494518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cigliano (VC) - Strada Raspa, edificio -, scala -, interno -, piano - (Coord. Geografiche: 45°15'35.80"N - 7°59'41.42"E)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di procedura è costituito da terreno agricolo sito nel Comune di Cigliano (VC), censito al Catasto Terreni al Foglio 28, particella 119, della superficie catastale di mq 3.810, classificato come seminativo irriguo di classe 3.
La classificazione "seminativo irriguo" identifica terreno idoneo a colture stagionali con presenza di sistema di irrigazione o possibilità di approvvigionamento idrico, mentre la classe 3 indica una produttività agricola media rispetto alla qualità di riferimento nel Comune censuario.
Sotto il profilo urbanistico, l'area ricade in zona agricola secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Cigliano, con destinazione coerente con l'utilizzo agricolo del fondo. In tali ambiti il Piano Regolatore consente prevalentemente attività connesse alla coltivazione del fondo, alla conduzione agricola e, nei limiti e secondo le prescrizioni normative, alla realizzazione di fabbricati rurali e strutture funzionali all'attività agricola.
L'appezzamento è inserito in contesto prevalentemente rurale, caratterizzato dalla presenza di altri terreni agricoli e sporadici fabbricati a servizio dell'attività agricola.
Non risultano presenti parcheggi pubblici specificamente asserviti al fondo; l'accessibilità avviene tramite la viabilità rurale o comunale della zona. I principali servizi (reti tecnologiche, esercizi commerciali, scuole, servizi pubblici e amministrativi) sono ubicati nel centro abitato del Comune, a distanza compatibile con la natura agricola del bene.
L'area non risulta inserita in comparti edificatori né in ambiti di trasformazione urbanistica, mantenendo pertanto destinazione agricola ordinaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il Comune di Cigliano è situato nella Provincia di Vercelli, in Piemonte, nell'area pianeggiante della pianura vercellese, caratterizzata da un'economia storicamente legata all'agricoltura, in particolare alla coltivazione del riso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

Il territorio comunale si estende in un contesto prevalentemente pianeggiante, con ampia presenza di terreni agricoli irrigui, canali e infrastrutture rurali. L'altitudine media è di circa 190 m s.l.m. e l'abitato principale si sviluppa lungo la viabilità provinciale che collega i centri limitrofi.
Inquadramento territoriale e collegamenti.

Cigliano si colloca in posizione intermedia tra le province di Vercelli, Torino e Biella, risultando collegato ai principali centri tramite viabilità ordinaria provinciale e regionale.
Il casello autostradale più vicino è quello di Santhià (Autostrada A4 Torino–Milano), posto a pochi chilometri dal centro abitato.
Caratteristiche socioeconomiche.
L'economia locale è prevalentemente agricola, con presenza di aziende cerealicole e risicole, oltre ad attività artigianali e commerciali di servizio alla popolazione residente.
Il Comune dispone dei principali servizi di base:
uffici comunali e servizi amministrativi
istituti scolastici dell'obbligo
attività commerciali di vicinato
servizi sanitari di base
impianti sportivi e aree pubbliche
Assetto urbanistico.
Dal punto di vista urbanistico, il territorio comunale presenta:
un centro abitato con tessuto edilizio residenziale consolidato;
ampie aree agricole classificate generalmente come zona "E" (agricola) dal Piano Regolatore Generale Comunale;
limitate aree produttive/artigianali.
Il contesto extraurbano è prevalentemente rurale, con edifici sparsi funzionali all'attività agricola.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cigliano (VC) - Strada Raspa, edificio -, scala -, interno -, piano -

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In relazione alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., si attesta che agli atti della procedura risulta depositata la documentazione ipo-catastale nei termini di legge.
In particolare, risulta prodotta:
certificazione catastale aggiornata (visura storica e attuale);
estratto di mappa catastale;
certificazione ipotecaria ventennale attestante le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile;
atto di provenienza.
La documentazione esaminata appare completa e idonea ai fini dell'identificazione del bene, della verifica della titolarità e della ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.
Non si rilevano, allo stato degli atti, carenze documentali ostative alla prosecuzione della procedura esecutiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

All'atto del sopralluogo il terreno si presenta incolto, ancorché ordinariamente destinato, secondo quanto riferito, a rotazione di colture stagionali quali mais e grano, in linea con la tipologia agronomica della zona.
In ordine allo stato di possesso, la madre dell'esecutato ha dichiarato che il fondo risulterebbe concesso in affitto al Sig. **** Omissis ****, senza tuttavia fornire copia del contratto né ulteriori elementi circa la durata, il canone pattuito e la data di decorrenza.
Alla luce di quanto sopra, si rende necessario procedere a verifica presso l'Agenzia delle Entrate al fine di accertare:
l'eventuale esistenza di contratto di affitto agrario regolarmente registrato;
la data di stipula e la durata del rapporto;
l'ammontare del canone convenuto.
Tale accertamento risulta indispensabile sia ai fini della corretta valutazione del bene, sia per consentire alla procedura esecutiva, ove ne ricorrano i presupposti, di richiedere all'affittuario il versamento dei canoni maturati e maturandi.

CONFINI

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale relativo al foglio 28 del Comune di Cigliano, la particella mappale 119 confina:
a Nord: con particelle nn. 86 e 90;
a Est: con particelle nn. 90;
a Sud: altro foglio di mappa e 89;
a Ovest: con particelle nn. 89, 85 e 86;
il tutto salvo altri e più precisi confini come in fatto e come meglio rappresentati nell'elaborato cartografico catastale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3810,00 mq	3810,00 mq	1	3810,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	3810,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

Superficie convenzionale complessiva:	**3810,00 mq**	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto pignorato è costituito da terreno agricolo a destinazione seminativo irriguo, della superficie di circa mq 3.810,00, ubicato in contesto rurale e circondato da altri appezzamenti aventi analoga destinazione agricola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/03/1977** al **11/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 119 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.38.10 Reddito dominicale € 31,29 Reddito agrario € 35,42
Dal **11/05/2007** al **09/06/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 119 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.38.10 Reddito dominicale € 31,29 Reddito agrario € 35,42
Dal **09/06/2020** al **08/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 119 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.38.10 Reddito dominicale € 31,29 Reddito agrario € 35,42

Dall'esame della documentazione catastale e della certificazione ipo-catastale in atti, risulta che i titolari catastali del bene corrispondono ai soggetti risultanti proprietari dai Registri Immobiliari.
Sussiste pertanto continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e corrispondenza tra intestazione catastale e titolarità reale del diritto di proprietà.
Non si rilevano difformità tra i dati catastali e le risultanze dei Registri Immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

28	119				Seminativo irriguo	3	00.38.10	31,29 €	35,42 €	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dell'esame della documentazione catastale e del sopralluogo effettuato, si attesta che sussiste piena corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi.
In particolare:
i dati identificativi (Comune di Cigliano - foglio 28 - mappale 119) risultano conformi alla realtà materiale del bene;
la superficie catastale risulta coerente con l'estensione effettiva del fondo;
non sono state riscontrate difformità nella configurazione, consistenza o delimitazione del terreno tali da richiedere variazioni catastali.
Con specifico riferimento alla qualità di coltura, si rileva che la classificazione catastale quale seminativo irriguo di classe 3 risulta coerente con le caratteristiche agronomiche del fondo e con l'ordinaria destinazione colturale riferita (rotazione di colture quali mais e grano). Pertanto, sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella effettivamente praticata.
Non si rendono necessarie variazioni catastali, aggiornamenti cartografici o presentazione di atti di aggiornamento (tipo mappale o denuncia di variazione).
Ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, gli elementi catastali risultano completi, corretti e idonei all'esatta identificazione del bene.

Non si evidenziano elementi ostativi alla trasferibilità del bene né circostanze che richiedano ulteriori aggiornamenti catastali o adempimenti tecnici preliminari all'emissione del decreto di trasferimento.

PRECISAZIONI

La presente relazione è redatta sulla base della documentazione catastale e ipo-catastale acquisita agli atti della procedura, nonché delle risultanze del sopralluogo effettuato.
Le superfici riportate sono quelle catastali e, per i terreni, hanno valore meramente fiscale e descrittivo. La stima è stata elaborata considerando lo stato di fatto e di diritto del bene alla data del sopralluogo.
Eventuali verifiche in ordine all'esistenza di contratti di affitto agrario registrati, nonché alla loro opponibilità alla procedura esecutiva, restano demandate agli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate.
Il valore attribuito tiene conto della destinazione urbanistica agricola del fondo, delle caratteristiche agronomiche e dell'andamento del mercato locale dei terreni agricoli.
Restano salvi eventuali diritti di terzi non risultanti dalla documentazione esaminata.

PATTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

Dall'esame della documentazione acquisita agli atti della procedura non risultano patti, vincoli o convenzioni particolari gravanti sul bene, fatta salva la verifica circa l'eventuale esistenza di contratto di affitto agrario, come già evidenziato nei precedenti paragrafi.
Non risultano altresì convenzioni urbanistiche, atti d'obbligo, servitù volontarie o altri accordi trascritti che incidano sulla libera trasferibilità del bene, oltre a quanto eventualmente emergente dalla certificazione ipo-catastale.
Resta in ogni caso ferma la necessità di considerare eventuali diritti di terzi risultanti dai Registri Immobiliari, nonché l'eventuale opponibilità alla procedura di contratti agrari regolarmente registrati e aventi data certa anteriore al pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima è costituito da terreno agricolo privo di manufatti edilizi.
Alla data del sopralluogo il fondo si presenta in condizioni ordinarie per la tipologia, risultando momentaneamente incolto ma non in stato di abbandono tale da comprometterne la normale destinazione agricola.
Non si rilevano situazioni di degrado permanente, dissesti evidenti, accumuli di rifiuti o alterazioni morfologiche significative. Il terreno appare idoneo alla ripresa dell'attività colturale stagionale, compatibilmente con le ordinarie lavorazioni agronomiche.
In considerazione della natura del bene, lo stato conservativo può definirsi normale, tenuto conto della destinazione agricola e dell'utilizzo tipico dei terreni della zona.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è costituito da appezzamento di terreno agricolo censito autonomamente al Catasto Terreni e non facente parte di complesso immobiliare o compendio condominiale.
Non risultano pertanto parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., né comproprietà su beni o aree comuni, fatta salva l'eventuale utilizzazione della viabilità rurale o interpoderale per l'accesso al fondo, secondo le modalità di fatto o di diritto esistenti.
Il terreno costituisce unità fondiaria autonoma sotto il profilo catastale e funzionale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione ipo-catastale acquisita agli atti della procedura non risultano trascritte servitù volontarie, pesi reali, censi, livelli o altri diritti reali di godimento gravanti sul bene, oltre a quelli eventualmente derivanti dalla situazione dei luoghi (quali servitù di passaggio per l'accesso tramite viabilità rurale).
Non risultano altresì elementi attestanti la presenza di usi civici o diritti collettivi gravanti sul fondo.
Resta in ogni caso salvo quanto eventualmente emergente da ulteriori accertamenti presso gli uffici competenti (Comune, Regione, Commissario per gli Usi Civici), qualora ritenuto necessario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è costituito da terreno agricolo e non presenta manufatti edilizi, strutture o opere costruttive rilevanti.
Sotto il profilo morfologico, il fondo si inserisce in contesto pianeggiante tipico della pianura vercellese, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

giacitura regolare e conformazione idonea alle lavorazioni meccanizzate.
Il terreno risulta classificato catastalmente come seminativo irriguo di classe 3, caratterizzato da ordinaria fertilità e idoneità a colture stagionali (es. mais, grano), in coerenza con le produzioni tipiche della zona.
Non si rilevano opere di urbanizzazione interna, recinzioni stabili, fabbricati rurali, impianti fissi o sistemazioni agrarie strutturali degne di nota.
L'accesso avviene tramite viabilità rurale/comunale presente nell'area.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene oggetto di stima è costituito da terreno agricolo.
Alla data del sopralluogo il fondo risultava non coltivato e libero da manufatti o occupazioni materiali evidenti.
Contratto di affitto - Verifica della registrazione.
Il terreno oggetto di stima risulta concesso in affitto verbale in favore del Sig. **** Omissis ****, nato a Cigliano (VC) il 27/02/1959, residente in Cigliano (VC), Strada Raspa 2, C.F. CRLPCR59B27C680A, come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Allegato 2, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) sottoscritta dal proprietario Filippo Scavarda in data 12 novembre 2020, per il periodo dal 12 novembre 2020 al 11 novembre 2026, avente ad oggetto la particella n. 119, foglio 28, Comune di Cigliano (VC), superficie catastale condotta pari a 0.35.10 ha.
A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, il suddetto contratto di affitto non risulta registrato. Si rileva pertanto che il rapporto contrattuale, pur documentato dalla dichiarazione sostitutiva agli atti, non ha ottemperato all'obbligo di registrazione previsto dalla normativa vigente (D.P.R. 131/1986). Tale circostanza è suscettibile di incidere sulla opponibilità del contratto ai terzi, ivi compreso l'aggiudicatario, con conseguente possibile facoltà di quest'ultimo di non riconoscere il rapporto locativo in essere.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 7,80

Nulla da evidenziare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **15/03/1977** al	**** Omissis ****	**Atto di cessione**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

11/05/2007		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pietro FERRERI Notaio	11/08/1959		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Strambino	28/08/1959	4648	2785
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Chivasso	23/08/1959	275	
Dal **11/05/2007** al **09/06/2020**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			11/05/2007	3/1361/8	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Ivrea	27/10/2008	9307	6594
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Ivrea	16/04/2008		
Dal **09/06/2020** al **08/03/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Aldo PRESBITERO Notaio	09/06/2020	47191	25261
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare – Reparto PI di Vercelli.	26/06/2020	3717	2904
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare – Reparto PI di Vercelli.			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'esame della certificazione ipo-catastale e della documentazione acquisita agli atti della procedura non risultano trascritti atti dispositivi o formalità successive alla trascrizione del pignoramento che incidano sulla titolarità del bene.
Non emergono pertanto atti di compravendita, donazione, costituzione di diritti reali o altri negozi giuridici successivi al pignoramento.
L'atto di provenienza del bene risulta già depositato agli atti della procedura ed è stato esaminato ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 08/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento imobili**
  Trascritto a Vercelli il 22/10/2025
  Reg. gen. 8769 - Reg. part. 7045
  Quota: 1000/1000
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il bene oggetto di stima è costituito da terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Cigliano (VC), Foglio 28, mappale 119, della superficie catastale di mq 3.810. Alla data del sopralluogo il fondo risultava incolto; è stata riferita l'eventuale esistenza di contratto di affitto agrario in favore di terzo, non documentato. Si rende pertanto necessario accertamento presso l'Agenzia delle Entrate ai fini della verifica dell'esistenza, durata e opponibilità del contratto alla procedura. Non risultano fabbricati insistenti sul fondo, né difformità urbanistico-edilizie o necessità di regolarizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001. Non emergono, dalla documentazione esaminata, servitù volontarie, censi, livelli o usi civici, fatto salvo quanto eventualmente risultante da ulteriori accertamenti presso gli uffici competenti. Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate con il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c., restando a carico dell'aggiudicatario esclusivamente le imposte e spese di trasferimento previste dalla legge.

Oneri di cancellazione

Dalle informative acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, poste a carico della procedura esecutiva, consiste nella presentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

della nota di cancellazione/annotazione a margine delle formalità iscritte o trascritte, in forza del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
Contestualmente dovranno essere corrisposti, per ciascuna formalità da cancellare, i tributi e diritti previsti dalla normativa vigente, attualmente determinati come segue:
Tassa ipotecaria: € 35,00 per ogni annotamento;
Imposta di bollo: € 59,00 per ogni annotamento;
Diritti di conservatoria: secondo tariffa vigente;
(per un importo complessivo indicativo pari a circa € 94,00 per ciascuna formalità, salvo aggiornamenti tariffari).
Pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, l'onere complessivo sarà determinato moltiplicando l'importo unitario sopra indicato per il numero delle iscrizioni e/o trascrizioni da annotare.
Tali spese restano a carico della procedura e saranno soddisfatte con il ricavato della vendita.

Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.
Gli oneri di annotazione presso la Conservatoria (tassa ipotecaria, imposta di bollo e diritti) sono a carico della procedura esecutiva e verranno determinati in base al numero delle formalità da cancellare, secondo tariffa vigente.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data odierna, l'immobile identificato nella mappa dei terreni del Comune censuario di Cigliano al foglio 28, particella n. 119, ricade nella destinazione urbanistica "Terreni agricoli normali", disciplinata dagli articoli 67 e 68 delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente.
Con riferimento ai vincoli e alle prescrizioni gravanti sull'immobile, si specifica quanto segue:
A) Classe di rischio idrogeologico
Secondo quanto riportato nella cartografia dello studio geologico allegato al PRGC vigente (Tavola 4 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica), il terreno ricade in Classe I di pericolosità geomorfologica, ai sensi dell'art. 70 – Aree soggette a tutela ambientale e idrogeologica, paragrafo 70.02, delle NdA del PRGC vigente.
B) Vincolo paesaggistico-ambientale:
Nessuno.
C) Altri vincoli:
Nessuno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene oggetto di stima è costituito esclusivamente da terreno agricolo e non presenta fabbricati, manufatti edilizi o opere soggette a titolo abilitativo edilizio.
Non risultano pertanto necessari permessi di costruire, SCIA, condoni edilizi o pratiche di sanatoria.
Dal punto di vista urbanistico, il fondo ricade in zona agricola secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Cigliano (VC), con destinazione coerente con l'attuale natura e utilizzo del bene.
Non si rilevano abusi edilizi né difformità urbanistiche, attesa l'assenza di opere edilizie insistenti sul fondo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il bene oggetto di stima è costituito esclusivamente da terreno agricolo e non risultano rilasciati titoli edilizi relativi a fabbricati o opere soggette ad autorizzazione.
Non sussiste pertanto un progetto assentito con il quale effettuare verifica di conformità, né risultano opere edilizie realizzate sul fondo.
Non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie, attesa l'assenza di manufatti.
Relativamente agli impianti, si precisa che il terreno non è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico, gas, fognario o altri impianti soggetti a normativa di conformità), pertanto non sussistono verifiche di rispondenza alla normativa vigente né costi di adeguamento da stimare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di stima è costituito da terreno agricolo autonomamente censito al Catasto Terreni e non inserito in contesto condominiale.
Non risultano pertanto vincoli, regolamenti o oneri di natura condominiale, né spese comuni gravanti sul fondo.
Il terreno non partecipa a comunioni forzose o a consorzi condominiali, fatta salva l'eventuale appartenenza a consorzi irrigui o di bonifica, ove esistenti, i cui oneri restano ordinariamente connessi alla proprietà del fondo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un'unica particella catastale (Foglio 28 – mappale 119) avente superficie complessiva di mq 3.810, omogenea per destinazione urbanistica, qualità colturale e caratteristiche morfologiche.
Il fondo si presenta unitario sotto il profilo:
catastale;
urbanistico (zona agricola);
funzionale (appezzamento unico idoneo alla coltivazione).
Non si ravvisano pertanto motivi tecnici, economici o funzionali che rendano opportuna la suddivisione in più lotti, né la formazione di lotti separati determinerebbe un miglior realizzo per la procedura.
Si propone quindi la vendita in lotto unico.
Regime fiscale della vendita.
Trattandosi di vendita giudiziaria avente ad oggetto terreno agricolo intestato a persona fisica (salvo diversa qualificazione soggettiva del debitore esecutato), la cessione è ordinariamente soggetta ad imposta di registro e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

non ad I.V.A.
L'eventuale assoggettamento ad I.V.A. potrà configurarsi esclusivamente qualora il debitore esecutato rivesta la qualifica di soggetto passivo IVA operante nell'esercizio di impresa agricola e la vendita rientri nell'ambito dell'attività d'impresa.
In assenza di tali presupposti, la vendita deve intendersi soggetta a imposta di registro proporzionale, secondo la normativa vigente al momento del trasferimento.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cigliano (VC) - Strada Raspa, edificio -, scala -, interno -, piano -
  Il bene oggetto di procedura è costituito da terreno agricolo sito nel Comune di Cigliano (VC), censito al Catasto Terreni al Foglio 28, particella 119, della superficie catastale di mq 3.810, classificato come seminativo irriguo di classe 3. La classificazione "seminativo irriguo" identifica terreno idoneo a colture stagionali con presenza di sistema di irrigazione o possibilità di approvvigionamento idrico, mentre la classe 3 indica una produttività agricola media rispetto alla qualità di riferimento nel Comune censuario. Sotto il profilo urbanistico, l'area ricade in zona agricola secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Cigliano, con destinazione coerente con l'utilizzo agricolo del fondo. In tali ambiti il Piano Regolatore consente prevalentemente attività connesse alla coltivazione del fondo, alla conduzione agricola e, nei limiti e secondo le prescrizioni normative, alla realizzazione di fabbricati rurali e strutture funzionali all'attività agricola. L'appezzamento è inserito in contesto prevalentemente rurale, caratterizzato dalla presenza di altri terreni agricoli e sporadici fabbricati a servizio dell'attività agricola. Non risultano presenti parcheggi pubblici specificamente asserviti al fondo; l'accessibilità avviene tramite la viabilità rurale o comunale della zona. I principali servizi (reti tecnologiche, esercizi commerciali, scuole, servizi pubblici e amministrativi) sono ubicati nel centro abitato del Comune, a distanza compatibile con la natura agricola del bene. L'area non risulta inserita in comparti edificatori né in ambiti di trasformazione urbanistica, mantenendo pertanto destinazione agricola ordinaria.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 119, Qualità Seminativo irriguo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 10.735,82
  Metodo di stima adottato
  La valutazione del bene è stata effettuata mediante metodo comparativo diretto, fondato sull'analisi dei valori di mercato correnti per terreni agricoli aventi analoghe caratteristiche (ubicazione, qualità colturale, superficie, accessibilità e contesto territoriale), con riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.) e ai prezzi praticati nelle compravendite della zona.
  Tale metodo risulta il più idoneo per la tipologia di bene in oggetto, trattandosi di terreno agricolo privo di edificabilità e non suscettibile di valutazione tramite metodo reddituale o di trasformazione.
  Il valore unitario adottato è stato determinato tenendo conto:
  della destinazione urbanistica agricola;
  della qualità catastale "seminativo irriguo classe 3";
  della superficie complessiva;
  dell'andamento del mercato locale dei terreni agricoli.
  Oneri di regolarizzazione urbanistica.
  Il bene oggetto di stima è costituito esclusivamente da terreno agricolo privo di fabbricati o manufatti edilizi.
  Non risultano opere abusive né difformità urbanistico-edilizie; pertanto:
  non si rendono necessari interventi di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001;
  non sono previsti oneri per sanatoria;
  non sussistono costi di demolizione o ripristino.
  Il valore finale di stima è pertanto determinato in assenza di decurtazioni per irregolarità edilizie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Cigliano (VC) - Strada Raspa, edificio -, scala -, interno -, piano -	3810,00 mq	2,82 €/mq	€ 10.735,82	100,00%	€ 10.735,82
				Valore di stima:	€ 10.735,82

Valore di stima: € 10.735,82

Valore finale di stima: **€ 10.735,00**

La valutazione del bene è stata effettuata mediante metodo comparativo diretto, fondato sull'analisi dei valori di mercato correnti per terreni agricoli aventi analoghe caratteristiche (ubicazione, qualità colturale, superficie, accessibilità e contesto territoriale), con riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.) e ai prezzi praticati nelle compravendite della zona.
Tale metodo risulta il più idoneo per la tipologia di bene in oggetto, trattandosi di terreno agricolo privo di edificabilità e non suscettibile di valutazione tramite metodo reddituale o di trasformazione.
Il valore unitario adottato è stato determinato tenendo conto:
della destinazione urbanistica agricola;
della qualità catastale "seminativo irriguo classe 3";
della superficie complessiva;
dell'andamento del mercato locale dei terreni agricoli.
Oneri di regolarizzazione urbanistica.
Il bene oggetto di stima è costituito esclusivamente da terreno agricolo privo di fabbricati o manufatti edilizi.
Non risultano opere abusive né difformità urbanistico-edilizie; pertanto:
non si rendono necessari interventi di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001;
non sono previsti oneri per sanatoria;
non sussistono costi di demolizione o ripristino.
Il valore finale di stima è pertanto determinato in assenza di decurtazioni per irregolarità edilizie.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene oggetto di stima è costituito da terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Cigliano (VC), Foglio 28, mappale 119, avente superficie catastale di mq 3.810.
Alla data del sopralluogo il fondo risultava incolto; è stata tuttavia riferita l'esistenza di un possibile contratto di affitto agrario in favore di terzo, non documentato. Si rende pertanto necessaria verifica presso l'Agenzia delle Entrate al fine di accertarne l'eventuale registrazione e opponibilità alla procedura.
Non risultano fabbricati insistenti sul fondo, né irregolarità urbanistico-edilizie.
Non si rilevano, dalla documentazione esaminata, servitù volontarie, censi, livelli o usi civici, fatto salvo quanto eventualmente emergente da ulteriori accertamenti presso gli uffici competenti.
Il valore di stima è stato determinato sulla base delle risultanze documentali e dello stato dei luoghi alla data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837

del sopralluogo; eventuali variazioni successive non potranno essere imputate al sottoscritto estensore.

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.

Balzola, li 25/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giubasso Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALLEGATO C - DOCUMENTZIONE EDILIZIO URBANISTICA (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALLEGATO D - ESTRATTI DI P.R.G.C. (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - DOCUMENTAZIONE VARIA (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - MODULO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART. 173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C. PER ESPERTO (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - ELENCO SPESE (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO H - DIMOSTRAZIONE DI INVIO ALLE PARTI (Aggiornamento al 08/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO I - DOMANDA DI LIQUIDAZIONE (Aggiornamento al 08/03/2026)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO GIUBASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18a4a38844457d9ce882f85cb78ee5837