

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ghisio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	12



Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18



Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	18
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	21
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	22
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1	23
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2022 del R.G.E.	27
Lotto Unico	27



INCARICO

All'udienza del 03/05/2022, il sottoscritto Geom. Ghisio Giuseppe, con studio in Via Dante Alighieri, 66 - 13100 - Vercelli (VC), email giughisio@libero.it, PEC giuseppe.ghisio@geopec.it, Tel. 0161 250 142, Fax 0161 250 142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Beni facenti parte dell'azienda agricola cascina Cuna. Stalla per allevamento ovini/caprini, tettoia per deposito paglia e fieno, stalla per mucche e cavalli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

Casa colonica di abitazione facente parte dell'Azienda Agricola Cascina Cuna

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Terreni agricoli e sedimi cortilizi facenti parte della Cascina Cuna.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBIKATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBIKATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

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

BENE N° 3 - TERRENO UBIKATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBIKATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati si trovano in regime di stato libero.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBIKATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati si trovano in regime di stato libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati si trovano in regime di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Con espresso riferimento alla mappa terreni:

- Fg.7 particella 795:a nord mappale 793;ad est mappale 793-799;a sud mappale 799 ad ovest 798 e793;
- Fg.7 particella 796:a nord mappale 793;ad est mappale 793 e 799;a sud mappale 799:ad ovest mappali 799 e 793;
- Fg.7 particella 794:mappale 793 su tutti i lati.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

Con riferimento alla mappa terreni:

- Fg.7 particella 776:a nord mappale 793;ad est e sud mappale 798 e 215;ad ovest mappali 215 e 214.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Con riferimento alla mappa terreni:

- Fg.7 particella 181:a nord mappale 589;ad est mappale 589 e 669;a sud mappale 793;ad ovest mappale 668.
- F.7 particelle:179,180,181,214,215,236,237,239,590,793,798,799 in unico corpo:a nord altro foglio di



mappa;ad est:mappali 668-240;a sud:mappali 241,235,234,636,210;ad ovest:mappali 210,213,178,176.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	480,00 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	4,70 m	T
Fabbricato agricolo	75,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	2,80 m	T
Fabbricato agricolo	304,00 mq	305,00 mq	1,00	305,00 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				861,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				861,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLA UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	165,65 mq	1,00	165,65 mq	2,40 m	T-1
Locale di deposito	151,40 mq	168,22 mq	0,30	50,47 mq	2,60 m	T
Soppalco praticabile	102,60 mq	114,00 mq	0,30	34,20 mq	3,20 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				250,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	41,80 mq	41,80 mq	1,00	41,80 mq	0,00 m	



Terreno agricolo	18,10 mq	18,10 mq	1,00	18,10 mq	0,00 m
Terreno agricolo	30,39 mq	30,39 mq	1,00	30,39 mq	0,00 m
Terreno agricolo	31,41 mq	31,41 mq	1,00	31,41 mq	0,00 m
Terreno agricolo	10,02 mq	10,02 mq	1,00	10,02 mq	0,00 m
Terreno agricolo	88,18 mq	88,18 mq	1,00	88,18 mq	0,00 m
Terreno agricolo	1,00 mq	1,00 mq	1,00	1,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo	0,40 mq	0,40 mq	1,00	0,40 mq	0,00 m
Terreno agricolo	17,50 mq	17,50 mq	1,00	17,50 mq	0,00 m
Terreno agricolo	36,30 mq	36,30 mq	1,00	36,30 mq	0,00 m
Terreno agricolo	26,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo	24,80 mq	24,80 mq	1,00	24,80 mq	0,00 m
Terreno agricolo	21000,00 mq	21000,00 mq	1,00	21000,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo	44,70 mq	44,70 mq	1,00	44,70 mq	0,00 m
Terreno agricolo	14,20 mq	14,20 mq	1,00	14,20 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				21384,80 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				21384,80 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 218 - 238
Dal 03/10/2005 al 21/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fig. 7, Part. 796 Categoria C7 Cl.U, Cons. 75 Superficie catastale 76 mq Rendita € 42,61 Piano T
Dal 03/10/2005 al 21/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fig. 7, Part. 794 Categoria C7 Cl.U, Cons. 304



		Superficie catastale 305 mq Rendita € 172,70 Piano T
Dal 03/10/2005 al 21/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 7, Part. 795 Categoria D10 Superficie catastale 76 mq Rendita € 1.098,00 Piano T

La particella NCT 218 del F.7 ha assunto i numeri 796 e 795 del PON
La particella 238 del NCT ha assunto i numeri 796-795-794 del PON

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 238
Dal 03/10/2005 al 21/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 7, Part. 776, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 242 mq Rendita € 338,38 Piano T-1

La particella 238 del Fg.7 ha assunto la particella 776 sub.1 del Catasto Fabbricati PON

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 179-180-181-214-215-236-237-239-590-238-217-218.
Dal 03/10/2005 al 21/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 179-18-181-214-215-236-237-239-590-793-798-799

La particella 238 ora ha assunto il n.793 del Catasto Fabbricati PON;
La particella 217 ora ha assunto il n.798 del Catasto Fabbricati PON;
La particella 218 ora ha assunto il n.799 del Catasto Fabbricati PON.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	7	795			D10				1098 €	T	
PON	7	796			C7	U	75	76 mq	42,61 €	T	
PON	7	794			C7	U	304	305 mq	172,7 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	795				Ente Urbano		05.05 mq				
7	796				Ente Urbano		0075 mq				
7	794				Ente Urbano		0320 mq				

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	7	776	1		A2	1	8	242 mq	338,38 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	776				Ente Urbano		14.50 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	179				Pascolo arborato	U	41.80 mq	4,1 €	0,65 €	
7	180				Pascolo arborato	U	18.10 mq	1,78 €	0,28 €	
7	181AA				Prato	2	30.39 mq	13,34 €	13,34 €	
7	181AB				Bosco ceduo	U	31.41 mq	3,08 €	0,49 €	
7	214AA				Seminativo	1	10.02 mq	6,47 €	6,47 €	
7	214AB				Bosco ceduo	U	88.18 mq	8,65 €	1,37 €	
7	215AA				Seminativo	1	01.00 mq	0,65 €	0,65 €	
7	215AB				Bosco ceduo	U	00.40 mq	0,04 €	0,01 €	
7	236				Seminativo	2	17.50 mq	9,94 €	10,39 €	
7	237				Seminativo	2	36.30 mq	20,62 €	21,56 €	
7	239				Pascolo arborato	U	26.00 mq	2,55 €	0,4 €	
7	590				Pascolo arborato	U	24.80 mq	2,43 €	0,38 €	
7	793				Seminativo	2	2.10.00 mq	119,3 €	124,72 €	
7	798				Seminativo	1	44.70 mq	28,86 €	28,86 €	



7	799				Seminativ o	2	14.20 mq	8,07 €	8,43 €	
---	-----	--	--	--	----------------	---	----------	--------	--------	--

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ponzano Monferrato, dal quale risulta che gli esecutati sono residenti nel Comune di Ponzano Monferrato alla **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe dl Comune di Ponzano Monferrato il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti in Comune di Ponzano Monferrato alla **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ponzano Monferrato degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti in Ponzano Monferrato alla **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

L'immobile è occupato dagli esecutati.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

L'immobile, come da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Ponzano Monferrato è occupato dagli esecutati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

L'immobile è occupato dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T



Tutta la consistenza, stalla per allevamento ovicaprini; il deposito per paglia e fieno, il locale stalla per cavalli e vacche con struttura in legno si trovano in normale stato conservativo.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

L'immobile pignorato, casa di abitazione unifamiliare, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione interna. Nel suo complesso la consistenza è agibile ed abitabile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

La stalla per allevamento ovicaprini è di tipo prefabbricato in legno a stabulazione libera completa di tutti gli accessori per l'allevamento. L'ossatura è in acciaio modulare con copertura in lastre di tipo ecologico. Zona alimentazione a pavimento. La stalla è corredata da sala mungitura, locale deposito latte, wc.

La tettoia per il deposito fieno e paglia e la tettoia per il ricovero mucche e cavallo, sono in legno con pali di sostegno sempre in legno fissi al terreno e copertura in lastre ecologiche.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

La struttura principale è in muratura, con a piano terreno solai in mattoni a vista a botte, e in latero cemento a piano primo. Le pareti divisorie interne in mattoni, la copertura a tetto con coppi in laterizio.

I pavimenti sono essenzialmente in ceramica, i serramenti esterni in alluminio doppio vetro. Porte interne in legno. Riscaldamento con caldaia a legno e radiatori in ferro d'arredo. Al piano primo si accede con scala interna di cemento al grezzo non rivestita.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Trattasi di terreni agricoli. Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Gli immobili sono occupati dai debitori. Vedasi certificato di residenza rilasciato dal Comune di Ponzano Monferrato.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dai debitori. Vedasi certificato di residenza in allegato rilasciato dal Comune di Ponzano Monferrato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I terreni sono coltivati direttamente dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1984 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2005 al 30/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1984 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2005 al 30/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1984 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2005 al 30/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 27/05/1922, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Casale Monferrato il 22/01/2009
Reg. gen. 314 - Reg. part. 42



Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Aceto Armando
Data: 21/01/2009
N° repertorio: 174203
N° raccolta: 21161

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo di destinazione**
Trascritto a Casale Monferrato il 29/04/2008
Reg. gen. 2529 - Reg. part. 1774
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Casale Monferrato il 22/07/2009
Reg. gen. 3746 - Reg. part. 2582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 15/02/2022
Reg. gen. 687 - Reg. part. 551
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 27/05/1922, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 28/04/2006
Reg. gen. 2395 - Reg. part. 406
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Averoldi Giovanni



Data: 21/04/2006
N° repertorio: 108505
N° raccolta: 37024

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Casale Monferrato il 22/01/2009
Reg. gen. 314 - Reg. part. 42
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Aceto Armando
Data: 21/01/2009
N° repertorio: 174203
N° raccolta: 21161

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo di destinazione**
Trascritto a Casale Monferrato il 29/04/2008
Reg. gen. 2529 - Reg. part. 1774
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Casale Monferrato il 22/07/2009
Reg. gen. 3746 - Reg. part. 2582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 15/02/2022
Reg. gen. 687 - Reg. part. 551
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 27/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Casale Monferrato il 22/01/2009
Reg. gen. 314 - Reg. part. 42
Quota: 1/1



Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Aceto Armando
Data: 21/01/2009
N° repertorio: 174203
N° raccolta: 21161

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo di destinazione**
Trascritto a Casale Monferrato il 29/04/2008
Reg. gen. 2529 - Reg. part. 1774
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Casale Monferrato il 22/07/2009
Reg. gen. 3746 - Reg. part. 2582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 15/02/2022
Reg. gen. 687 - Reg. part. 551
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

E' stato richiesto al Comune di Ponzano Monferrato il Certificato di destinazione Urbanistica di tutti i beni in esecuzione, e rilasciato in data 10.06.1922.

Il Regolamento Edilizio è approvato con deliberazione C.C.n.22 del 29.06.2018 e successiva variante strutturale. Variante strutturale 2013 progetto definitivo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 13.07.2017.

Il PRG classifica tutti gli immobili in Area di Tipo E agricola - art.13 e 16 delle NTA.

Per maggiori informazioni vedasi il C.D.U.in allegato.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica di tutti i beni al Comune di Ponzano Monferrato e rilasciato in data 10.06.2022.

Il Regolamento Edilizio è approvato con deliberazione C.C.n.22 del 29.06.2018 e successiva variante strutturale.



Variante strutturale 2012 progetto definitivo con Delibera del Consiglio Comunale n.19 del 13.07.2017.
Il P.R.G. classifica tutti gli immobili in Aree di tipo E agricola - Art.13 e 16 NTA.
Per maggiori informazioni vedasi C.D.U. in allegato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica di tutti i beni del Comune di Ponzano Monferrato e rilasciato in data 10.06.2022.

Il Regolamento Edilizio è approvato con deliberazione C.C. n.22 ddel 29.06.2018 e successiva variante strutturale.

Variante strutturale 2013 progetto definitivo approvato con Delibera Consiglio Comunale n.19 del 13.07.2017.

Il P.R.G. classifica tutti gli immobili in area di tipo E agricola - Art.13 e 16 NTA.

Per maggiori informazioni vedere C.D.U.in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONZANO MONFERRATO (AL) - CASCINA CUNA, PIANO T

Da verifica effettuata si è riscontrato che le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto sulla località.In particolare da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico sono stati rintracciati i seguenti provvedimenti autorizzativi.

-CERTIFICATO DI AGIBILITA' n.1/2009 per immobile destinato ad abitazione e pertinenze.

-PERMESSO DI COSTRUIRE n.1/2012 per abitazione rurale,agriturismo e ovile.

-PERMESSO DI COSTRUIRE n.1/2006 in sanatoria per la costruzione di tettoia per il ricovero di attrezzi e legnaia alla Cascina Cuna n.1.

-PERMESSO DI COSTRUIRE n.12/2009 in variante e permesso di costruire n.08 del 24.08.2009 consistente nella trasformazione di parte dell'edificio di residenza in agriturismo e modificazione della posizione della sagoma della stalla per ovicapriini in Cascina Cuna n.1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PONZANO MONFERRATO (AL) - VIA CASCINA CUNA, PIANO T-1

Da verifica effettuata, si è riscontrato che la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto sulla località. In particolare da accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Monferrato con il tecnico comunale, sono stati rintracciati i seguenti provvedimenti edilizi:

-CERTIFICATO DI AGIBILITA' n.01/2009 relativo a permesso di costruire n.3/2007 del 30/03/2007 e permesso di costruire n.6 del 5/06/2008. Nello stesso documento si dava altresì atto delle dichiarazioni di conformità rilasciate dalla ditta Carni Roberto relativamente all'impianto idrico sanitario, adduzione gas, riscaldamento ecc.; della ditta Elettrica Lombarda S.n.c. di Lombardo Giuseppe per l'impianto elettrico.

-PERMESSO DI COSTRUIRE gratuito n.7/2012 per lavori di variante ai permessi di costruire n.8/2009 e 10/2009 con destinazione d'uso prevista: abitazione rurale, agriturismo ed ovile.

-PERMESSO DI COSTRUIRE n.12/2009 variante al permesso di costruire n.8 del 24.08.2009 consistente nella trasformazione di parte dell'edificio di residenza in agriturismo e modificazione parziale della sagoma della stalla per ovicaprini in Cascina Cuma n.1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T
Beni facenti parte dell'azienda agricola cascina Cuna. Stalla per allevamento ovini/caprini, tettoia per deposito paglia e fieno, stalla per mucche e cavalli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 795, Categoria D10 - Fg. 7, Part. 796, Categoria C7 - Fg. 7, Part. 794, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 795, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 796, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 794, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.756,56
Nel dettaglio la stalla per allevamento ovi/caprini è stata costruita nei primi anni 2000, è di tipo prefabbricato a stabulazione libera, completa di tutti gli accessori per l'allevamento. L'ossatura è in acciaio modulare con copertura in lastre ecologiche. È fornita di idonea rastrelliera, mangiatoia, abbeveratoi, corsia di servizio, box vari, sala mungitura, locali per il deposito del



latte..

Le altre due strutture,tettoia per il deposito di fieno e paglia e la tettoia per cavalli e mucche sono con pareti in legno e pali di sostegno pure di legno fissi al terreno con copertura in lastre.

Valutazione:Valore della stalla €200/mq.x mq.480 = €96.000

Valore del capannone per mucche e cavallo:€60/mq x mq.76 = €4.560

Valore tettoia per fieno e paglia €40/mq.x mq.305 = €12.200

Si valuta in €130,96/mq. (Valore ponderale delle tre tipologie di immobili).

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1
Casa colonica di abitazione facente parte dell'Azienda Agricola Cascina Cuna
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 776, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 776, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 112.644,00

Si tratta di casa colonica annessa ad azienda agricola disposta su due livelli, a piano terra è costituita da ingresso,cucina,cantina ma in realtà area destinata a salone,ripostiglio,bagno,due locali sgombero e centrale termica.Al piano superiore cui si accede tramite scala interna tre camere da letto,disimpegno bagno e ampio locale sgombero o sternito.Adiacente il fabbricato descritto in angolo nord/est vi è una tettoia in legno accatastata,ma che non risulta concessionata.E' da presumere "abusiva".Detto manufatto sarà pertanto escluso dalla valutazione complessiva.(Vedasi fotogramma n. 15)

La particolarità dell'immobile in aperta campagna a circa due chilometri dal centro abitato del Comune di Ponzano Monferrato,facente parte di annesso maggior corpo costituente azienda agricola,non ha consentito di avvalersi di elementi per la stima comparativa con immobili similari.La valutazione è fatta tenuto conto delle indicazioni parametriche e dei valori degli immobili forniti da OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio - e delle conoscenze personali di mercato,anche se quì non espressamente indicate.

La valutazione tiene altresì conto del vincolo edificandi di destinazione dell'immobile all'attività agricola stipulato con il Comune di Ponzano Monferrato.

si valuta ad €450/Mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T
Terreni agricoli e sedimi cortilizi facenti parte della Cascina Cuna.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 179, Qualità Pascolo arborato - Fg. 7, Part. 180, Qualità Pascolo arborato - Fg. 7, Part. 181AA, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 181AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 214AA, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 214AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 215AA, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 215AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 236, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 237, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 239, Qualità Pascolo arborato - Fg. 7, Part. 590, Qualità Pascolo arborato - Fg. 7, Part. 793, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 798, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 799, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 25.661,76

Terreni agricoli,pressochè in unico corpo,in parte formano sedime fra le varie strutture aziendali altri,coltivati a prato,a giacitura collinare di medio impasto.

Si tratta di terreni dal valore venale modesto,ma fondamentali per il raggiungimento della superficie minima per poter porre in essere ed esercitare l'attività agricola.

Facendo seguito ai valori forniti dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia Entrate,del mercato,delle conoscenze personali anche se quì non espressamente rappresentate oltre alle informative avute da operatori del settore immobiliare di zona,valuta i terreni con media ponderale delle diverse qualità di coltura ad €1,20/Mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda agricola Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	861,00 mq	130,96 €/mq	€ 112.756,56	100,00%	€ 112.756,56
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1	250,32 mq	450,00 €/mq	€ 112.644,00	100,00%	€ 112.644,00
Bene N° 3 - Terreno Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T	21384,80 mq	1,20 €/mq	€ 25.661,76	100,00%	€ 25.661,76
				Valore di stima:	€ 251.062,32

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 02/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ghisio Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza
- ✓ Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - Fotografie
- ✓ Altri allegati - Copia relazione formato privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T
Beni facenti parte dell'azienda agricola cascina Cuna. Stalla per allevamento ovini/caprini, tettoia per deposito paglia e fieno, stalla per mucche e cavalli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 795, Categoria D10 - Fg. 7, Part. 796, Categoria C7 - Fg. 7, Part. 794, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 795, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 796, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 794, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto al Comune di Ponzano Monferrato il Certificato di destinazione Urbanistica di tutti i beni in esecuzione, e rilasciato in data 10.06.1922. Il Regolamento Edilizio è approvato con deliberazione C.C.n.22 del 29.06.2018 e successiva variante strutturale. Variante strutturale 2013 progetto definitivo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 13.07.2017. Il PRG classifica tutti gli immobili in Area di Tipo E agricola - art.13 e 16 delle NTA. Per maggiori informazioni vedasi il C.D.U. in allegato.
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1
Casa colonica di abitazione facente parte dell'Azienda Agricola Cascina Cuna
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 776, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 776, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica di tutti i beni al Comune di Ponzano Monferrato e rilasciato in data 10.06.2022. Il Regolamento Edilizio è approvato con deliberazione C.C.n.22 del 29.06.2018 e successiva variante strutturale. Variante strutturale 2012 progetto definitivo con Delibera del Consiglio Comunale n.19 del 13.07.2017. Il P.R.G. classifica tutti gli immobili in Aree di tipo E agricola - Art.13 e 16 NTA. Per maggiori informazioni vedasi C.D.U. in allegato.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T
Terreni agricoli e sedimi cortilizi facenti parte della Cascina Cuna.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 179, Qualità Pascolo arborato - Fg. 7, Part. 180, Qualità Pascolo arborato - Fg. 7, Part. 181AA, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 181AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 214AA, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 214AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 215AA, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 215AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 236, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 237, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 239, Qualità Pascolo arborato - Fg. 7, Part. 590, Qualità Pascolo arborato - Fg. 7, Part. 793, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 798, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 799, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica di tutti i beni del Comune di Ponzano Monferrato e rilasciato in data 10.06.2022. Il Regolamento Edilizio è approvato con deliberazione C.C. n.22 del 29.06.2018 e successiva variante strutturale. Variante strutturale 2013 progetto definitivo approvato con Delibera Consiglio Comunale n.19 del 13.07.2017. Il P.R.G. classifica tutti gli immobili in area di tipo E agricola - Art.13 e 16 NTA. Per maggiori informazioni vedere C.D.U. in allegato.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 795, Categoria D10 - Fg. 7, Part. 796, Categoria C7 - Fg. 7, Part. 794, Categoria C7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 795, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 796, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 794, Qualità Ente Urbano	Superficie	861,00 mq
Stato conservativo:	Tutta la consistenza, stalla per allevamento ovicapri; il deposito per paglia e fieno, il locale stalla per cavalli e vacche con struttura in legno si trovano in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Beni facenti parte dell'azienda agricola cascina Cuna. Stalla per allevamento ovini/capri, tettoia per deposito paglia e fieno, stalla per mucche e cavalli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Ponzano Monferrato (AL) - Via Cascina Cuna, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 776, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 776, Qualità Ente Urbano	Superficie	250,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, casa di abitazione unifamiliare, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione interna. Nel suo complesso la consistenza è agibile ed abitabile.		
Descrizione:	Casa colonica di abitazione facente parte dell'Azienda Agricola Cascina Cuna		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			



Ubicazione:	Ponzano Monferrato (AL) - Cascina Cuna, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 179, Qualità Pascolo arborato - Fig. 7, Part. 180, Qualità Pascolo arborato - Fig. 7, Part. 181AA, Qualità Prato - Fig. 7, Part. 181AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 7, Part. 214AA, Qualità Seminativo - Fig. 7, Part. 214AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 7, Part. 215AA, Qualità Seminativo - Fig. 7, Part. 215AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 7, Part. 236, Qualità Seminativo - Fig. 7, Part. 237, Qualità Seminativo - Fig. 7, Part. 239, Qualità Pascolo arborato - Fig. 7, Part. 590, Qualità Pascolo arborato - Fig. 7, Part. 793, Qualità Seminativo - Fig. 7, Part. 798, Qualità Seminativo - Fig. 7, Part. 799, Qualità Seminativo	Superficie	21384,80 mq
Descrizione:	Terreni agricoli e sedimi cortilizi facenti parte della Cascina Cuna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

