

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zorogniotti Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2022 del R.G.E.
promossa da

Cassa di Risparmio di Bra

Codice fiscale: 00200060044

Via Principi di Piemonte, 12

12042 - Bra (CN)

BPER CREDIT MANAGEMENT

Codice fiscale: 03667810364

Via S. Carlo, 16

41121 - Modena (MO)

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	11

Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	17
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2022 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 232.447,10	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30



Bene N° 1 - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....30

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18.....30



INCARICO

All'udienza del 20/03/2023, il sottoscritto Arch. Zorogniotti Dario, con studio in Bra, 45 - 12060 - Cherasco (CN), email d.zorogniotti@tiscalinet.it, Tel. 335 6634281, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Fabbricato rurale su due piani completamente libero su tutti i lati e inserito in un ampio cortile di proprietà. L'immobile insiste in un'area produttiva agricola regolata dal art. 8.1 del PRG ed è inserita in classe II di vincolo geologico.

L'immobile dista 2,6 km dal centro di Cherasco e 5,7 km dal centro di Bra.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Terreno con qualità seminativo irriguo di 5770 mq di superficie.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18
-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

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

- [Proprietà 1/2]
Codice fiscale:
- [Proprietà 1/2]
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

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

- [Proprietà 1/2]
Codice fiscale:
- [Proprietà 1/2]
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

L'immobile confina a ovest con il terreno censito al catasto terreni al: Fg.84 part.138 di proprietà
, a est con il terreno censito al catasto terreni al: Fg.84 part.11 di
proprietà e a sud con terreno di proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

L'immobile confina a ovest con il terreno censito al catasto terreni al: Fg.84 part.138 di proprietà
, a est con il terreno censito al catasto terreni al: Fg.84 part.12 di
proprietà a nord con terreno di proprietà e a sud con strada agricola.

Ulteriori precisazioni:

Confini indicati in Perizia al 03/09/2023:

Per la Cascina (Bene N° 1, Fg. 84, Part. 137, Sub. 1)

Confina a ovest con il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 84, particella 138 di proprietà

Confina a est con il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 84, particella 11 di proprietà di

Confina a sud con terreno di proprietà

Per il Terreno (Bene N° 2, Fg. 84, Part. 208)

Confina a ovest con il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 84, particella 138 di proprietà
. Questo confine è condiviso con la cascina.

Confina a est con il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 84, particella 12 di proprietà di

Confina a nord con terreno di proprietà

Confina a sud con una strada agricola

Confini indicati nell'Atto di Pignoramento:

Confina con proprietà o aventi causa.

Confina con strada vecchia di Pollenzo.

Confina con Parrocchia di o aventi causa.

Confina con canale della Molinetta.

Viene aggiunta la precisazione "salvo se altri".

Differenze:

La perizia fornisce dettagli più specifici, indicando i numeri di foglio e particella dei terreni confinanti e i nomi degli attuali proprietari confinanti per alcuni lati. L'atto di pignoramento utilizza riferimenti più generici. Ho provveduto a verificare nuovamente i confini che risultano essere sostanzialmente gli stessi:

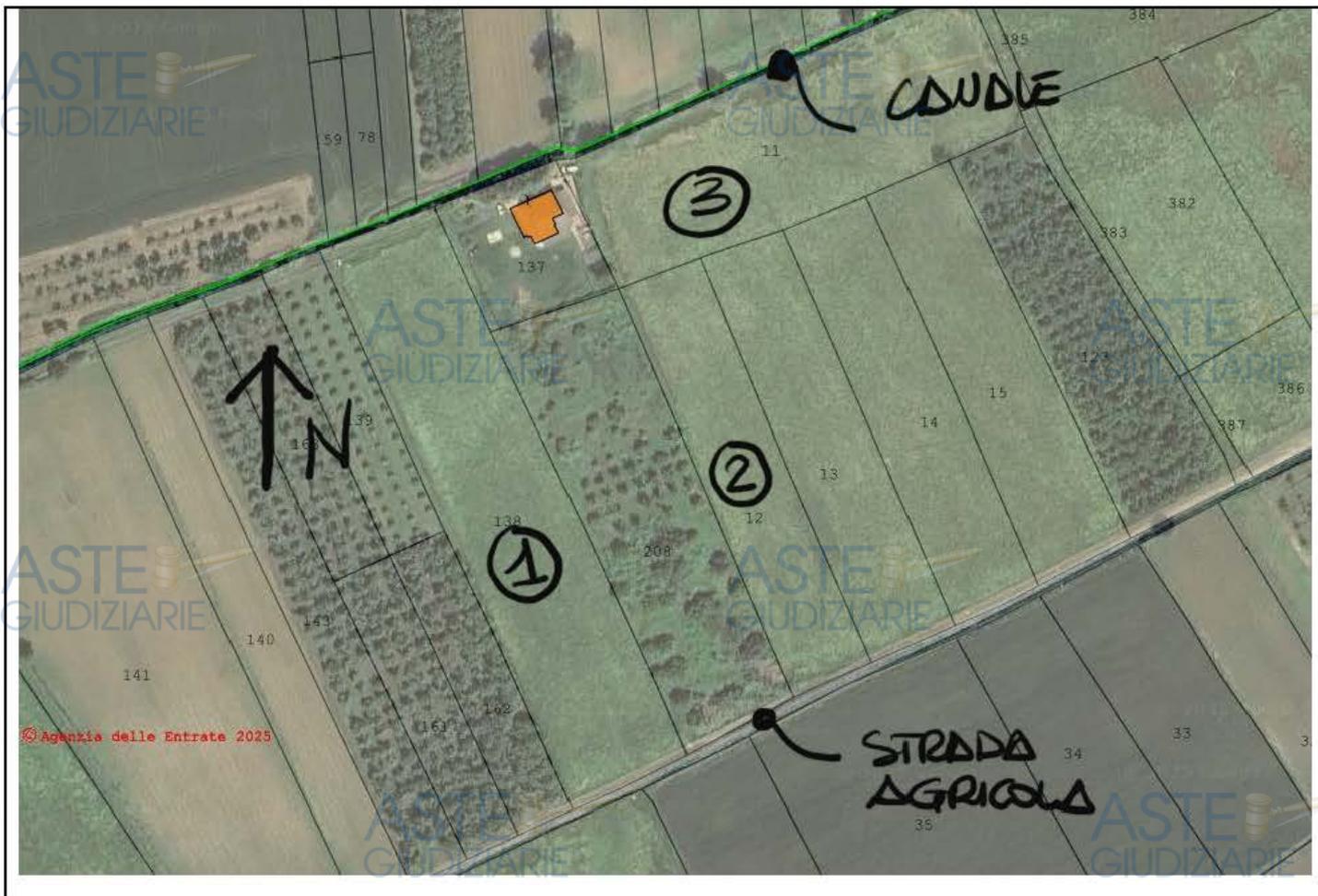
Lotto 1) indicato in mappa:

Lotto 2) indicato in mappa:

Lotto 3) indicato in mappa:

Questa proprietà all'atto della perizia era di
e/o oggetto di successione.

Nel frattempo è possibile che sia stata venduta



CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,43 mq	88,83 mq	1	88,83 mq	2,70 m	TERRA
Portico	55,76 mq	55,76 mq	0,35	19,52 mq	0,00 m	TERRA
Centrale termica	5,13 mq	6,49 mq	0,5	3,25 mq	2,70 m	TERRA
Sottotetto	67,84 mq	86,85 mq	0,50	43,42 mq	2,11 m	PRIMO
Cortile	1723,00 mq	1723,00 mq	0,10	172,30 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				327,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				327,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è distribuito su due piani, al piano terra è presente un soggiorno con annessa cucina, due camere e un bagno. L'altezza del piano terra è di 2,7. Il piano primo/sottotetto ha come destinazione: locale di sgombero

ma risulta utilizzato come camera da letto. Il fabbricato è collocato in un cortile di 1723mq.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5770,00 mq	5770,00 mq	1	5770,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5770,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5770,00 mq		

Ai fini della perizia, si precisa che la superficie calpestabile dell'unità immobiliare è da intendersi coincidente con la superficie netta, ovvero la superficie effettivamente fruibile all'interno dell'immobile, misurata al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi interni e degli elementi strutturali. Tale criterio è conforme alle definizioni comunemente adottate in ambito tecnico-estimativo e rispetta le linee guida UNI e gli standard metodologici nazionali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1995 al 25/09/1997	1/1	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 137 Cate goria A4 Cl.3, Cons. 3.5
Dal 25/09/1997 al 16/08/2023	1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 137 Cate goria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 284,05 Piano T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1975 al 23/02/1995	1/1	Catasto Terreni Fg. 84, Part. 137 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7601 mq Re ddito dominicale € 78,51 Re ddito agrario € 56,92
Dal 23/02/1995 al 25/09/1997	1/1	Catasto Terreni Fg. 84, Part. 208 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5770 mq Re ddito dominicale € 59,60 Re ddito agrario € 43,21
Dal 25/09/1997 al 17/08/2023	1/2;	Catasto Terreni Fg. 84, Part. 208

	1/2.	Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 5770 mq Reddito dominicale € 59,60 Reddito agrario € 43,21
--	------	---

Da segnalare che in data 23/02/1995 (n.856 1/1995) il lotto agricolo è stato frazionato e si è ridotto da 7601 mq a 5770 mq.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	137	1		A3	2	5,5	140 mq	284,05 €		

Corrispondenza catastale

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

Nel piano sottotetto a destinazione locale di sgombero non sono presenti due tramezzi che riducono la volumetria complessiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

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
84	208				Seminativo irriguo	2	5770 mq mq	59,6 €	43,21 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, C.P.C. non si riscontra incongruenza tra esecutari e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, C.P.C. non si riscontra incongruenza tra esecutari e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

L'immobile è abitato dall'esecutato. Per accedere all'immobile si utilizza una servitù di passaggio che coinvolge le particelle catastalmente individuate con i numeri 142, 173, 144, 141, 140, 143, 168, 139 del foglio 84.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Non risultano contratti di uso del terreno in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

L'immobile internamente è in buono stato di conservazione. Esternamente alcune parti sono ancora da completare quali:

Intonacatura dei pilastri del portico est;

Intonacatura e isolamento esterno delle murature costituenti l'ampliamento realizzato negli anni 2010/2013.

I pannelli fotovoltaici non sono stati montati come risulta nella dichiarazione di fine lavori del 3/10/2013 protocollata al Comune di Cherasco al n. 0011736/2013.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Il terreno non appare al momento coltivato.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

L'immobile non è inserito in un contesto immobiliare ma per accedervi sfrutta una servitù di passaggio che coinvolge le particelle catastalmente individuate con i numeri 142, 173, 144, 141, 140, 143, 168, 139 del foglio 84.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Il terreno è collegato con l'immobile identificato alla particella 137 ma può essere agevolmente raggiunto dalla strada ad uso agricolo posta sul lato sud.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche, non sono visibili segni di cedimenti fondali o di apertura della scatola muraria. Internamente si presenta anche in buone condizioni manutentive e agibile. I serramenti sono in legno a vetro camera.

L'impianto di riscaldamento avviene attraverso una caldaia alimentata a pellet e con distribuzione a collettori.

Le murature non oggetto dell'intervento di ampliamento risultano di spessore 40 cm e sono costituite da una duplice muratura, quella interna di spessore 12cm e quella interna con spessore 8 cm, e con interposta intercapedine d'aria e isolante per uno spessore complessivo di 17cm.

Per quanto riguarda le murature oggetto di sopraelevazione invece questa è costituita all'interno di una pannellatura in legno di abete di 2 cm di spessore 4 cm di isolante e 25 cm di laterizio alveolato.

Il tetto presenta struttura portante in legno ed è costituito da un assito ligneo interno con isolante superiore di 7cm di spessore, il manto di copertura è in tegole di argilla.

Esternamente la manutenzione appare scarsa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Il terreno rientra nell'area produttiva agricola regolata dall'art. 8.1 del PRG che recita: "Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale."



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

L'immobile risulta occupato da:
debitore;
debitore;
figlio;
figlia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Il terreno risulta di proprietà di:
debitore;
la debitore.

Provenienze Ventennali

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1997 al 17/08/2023	nato a il Codice Fiscale: nata a il Codice Fiscale:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vicinelli Marco	25/09/1997	47704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovi	09/10/1997	6152	4889
		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 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1975 al 25/09/1997	nato a il 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: Vicinnelli M.	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vicinnelli M.	14/09/1975	1193	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	01/10/1975	1141	159		
Dal 25/09/1997 al 17/08/2023	nato a il 1/2; Codice Fiscale: nata a il 1/2. Codice Fiscale:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vicinnelli Marco	25/09/1997	47704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	09/10/1997	6152	4889
		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.

Da segnalare che in data 23/02/1995 (n.856 1/1995) il lotto agricolo è stato frazionato e si è ridotto da 7601 mq a 5770 mq.

Ulteriori precisazioni:

Si allega una tabella cronologica riepilogativa dei principali avvenimenti.

Data	Evento	Descrizione / Dati principali	Fonte
09/03/1995	Costituzione immobile	Primo intestatario:	Visura catastale
25/09/1997	Compravendita (atto di provenienza)	Acquirenti: Notaio: Vicinelli M. Repertorio n. 47704	Visura catastale
26/08/2010	Ampliamento e aggiornamento	Passaggio da 3,5 a 5,5 vani - Categoria da A/4 a A/3 Rendita aggiornata a € 284,05	Visura catastale
28/10/2010	Atto di mutuo ipotecario	Mutuo da € 108.000 con Cassa di Risparmio di Bra Ipoteca per € 216.000 Notaio Bergesio L.	Ispezione ipotecaria
31/08/2011	Variazione toponomastica	Indirizzo aggiornato da "Regione Fraschetta" a "Via Fraschetta"	Visura catastale
21/11/2022	Pignoramento	A favore di BPER Banca SPA - Contro: e Verbale del 26/10/2022	Ispezione ipotecaria
14/05/2025	Situazione attuale	Proprietà: / 50% ciascuno Cat. A/3 - 5,5 vani Superficie 140 m ² (113 escl. aree scoperte)	Visura catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
15 di 30

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 09/11/2010
Reg. gen. 8684 - Reg. part. 1258
Quota: 1/1
Importo: € 216.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Bra
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Bergesio Lorenzo
Data: 28/10/2010
N° repertorio: 3829
N° raccolta: 2382

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mondovì il 21/11/2022
Reg. gen. 9263 - Reg. part. 7542
A favore di BPER CREDIT MANAGEMENT
Contro

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 09/11/2010
Reg. gen. 8684 - Reg. part. 1258
Quota: 1/1
Importo: € 216.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Bra
Contro
Rogante: Bergesio Lorenzo
Data: 28/10/2010
N° repertorio: 3829
N° raccolta: 2382

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mondovì il 21/11/2022
Reg. gen. 9263 - Reg. part. 7542
A favore di BPER CREDIT MANAGEMENT
Contro

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale ed è inserita nell'area agricola del Comune di Cherasco. Ricade in Classe II della zonizzazione di carattere geologico- tecnico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

ART. 8.1 - AREE AGRICOLE (A)

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2. In queste zone sono ammesse esclusivamente:

a) abitazioni connesse alle attività agricole ed all'agriturismo;

b) impianti produttivi ed attrezzature tecniche per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, quali cantine, caseifici, silos, serbatoi, frigo, magazzini, essiccatoi, serre;

c) costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, conigliera, ecc.) e simili;

d) edifici per allevamenti zootecnici, maneggi, stalle, porcili;

e) modeste attrezzature verdi e sportive a raso, comprese nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali e ad uso degli stessi;

f) le coltivazioni di cave sono ammesse in zona agricola esclusivamente nelle delimitazioni di "Cave attive" individuate sulle tavole di P.R.G. o nelle aree autorizzate ai sensi delle leggi regionali in materia e se conformi alle prescrizioni delle classi di pericolosità geomorfologica relative alle zone in cui ricadono.

3. Nelle aree agricole sono inoltre ammessi edifici ed attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, sia puntuali che a rete.

4. Le aree agricole interessate da rispetti e vincoli sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistico-edilizi, fatti salvi i limiti all'edificazione e all'utilizzo stabiliti per ogni singola area.

5. Per gli edifici destinati alla residenza non rurale esistenti in aree agricole sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento. Gli ampliamenti sono ammessi all'interno dei volumi non residenziali esistenti, anche con recupero di fienili e porticati, purché in muratura e chiusi su almeno tre lati. Qualora non siano disponibili altre volumetrie, sono consentiti, per una sola volta, incrementi del 20% del volume esistente, calcolato con i criteri di cui all'art. 2.2, comma 1, punto 7) delle presenti norme; mq 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi. Deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50.

5bis. Ai fini del contenimento del consumo del suolo mediante l'utilizzo di spazi già disponibili nelle costruzioni esistenti si richiama l'applicazione delle disposizioni sul recupero funzionale dei rustici di cui alla LR 29 aprile 2003, n. 9 e sua circolare applicativa n. 5/PET.

6. Gli edifici rurali abbandonati o comunque non più necessari per le esigenze delle aziende agricole potranno essere riutilizzati, anche per la residenza non rurale, e sempre previo il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, con gli interventi di cui al precedente comma 5, ma con esclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di fabbricati in fase di ruderizzazione o in condizioni statiche precarie o avulsi dal contesto ambientale, le quali condizioni dovranno essere documentate in sede di richiesta del permesso di costruire. Sono esclusi da tale possibilità di riutilizzo i volumi incongrui quali precari, bassi servizi ed i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato. Qualora non fosse possibile un incremento della volumetria residenziale all'interno dei volumi esistenti, potrà essere concesso, per una sola volta, un incremento di volume pari al 20% della volumetria esistente, calcolata con i criteri di cui all'art. 2.2, comma 1, punto 7) delle presenti norme; mq 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi. Deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50. Gli interventi di recupero ed ampliamento di cui al presente comma devono tendere alla conservazione di forme, tipologie e materiali tradizionali dell'originaria destinazione d'uso agricola.

Gli stessi edifici possono essere destinati ad attività turistiche e ricettive alle condizioni di cui al presente comma. La variazione di destinazione d'uso è ammessa nei casi in cui non comporti per il Comune un maggior carico urbanizzativo ed un allargamento dei servizi pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla condizione che il Comune non sia tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici. Gli interventi di recupero sono consentiti purchè gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o siano in possesso di analoghi servizi in forma diretta ed autonoma, siano reperiti spazi a parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione e sia assoggettata ad uso pubblico o monetizzata la dotazione di parcheggio pubblico nella misura di 5 mq. ogni 90 mc di costruzione.

La variazione di destinazione d'uso è ammessa dietro presentazione di opportuna documentazione in cui si dimostri che l'edificio rurale è abbandonato o comunque non è più necessario per le esigenze dell'azienda agricola e che non è gravato dal vincolo di destinazione d'uso agricola.

7. Ai fini agrituristici è ammesso il recupero di edifici esistenti con destinazione attualmente agricola, con le prescrizioni di cui al comma 5. I permessi di costruire relativi sono rilasciati solo ai soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 8.2.

8. Per gli impianti sportivi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza aumento delle volumetrie dei fabbricati esistenti.

9. I fabbricati extragricoli a destinazione non residenziale, per i quali non è previsto il trasferimento, sono confermati nella loro destinazione, con possibilità di trasformarla in destinazione d'uso agricola. Su di essi è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento max del 20% del volume esistente, altezza massima di ml 7,50 o quella esistente se superiore.

10. Le attività produttive agricole individuate in cartografia come aree agricole all'interno della perimetrazione del centro abitato della Frazione Roreto, possono essere rilocalizzate in zona agricola esterna con la stessa destinazione e volumetria, anche in deroga agli indici di edificabilità della zona agricola. I fabbricati resi liberi a seguito della rilocalizzazione possono essere trasformati in destinazione residenziale mediante permesso di costruire convenzionato, a parità di volume e nel rispetto degli altri parametri previsti per le aree residenziali di completamento. La trasformazione dovrà avvenire mediante la conservazione delle parti di volume già destinate ad abitazione ed il recupero integrale a fini residenziali degli annessi rurali, limitando la sostituzione

edilizia ai soli manufatti produttivi prefabbricati, i quali dovranno essere ricostruiti secondo forme, tipologie e materiali tradizionali degli edifici a destinazione residenziale agricola. Nelle more della rilocalizzazione le nuove costruzioni ammesse nelle aree a destinazione residenziale, produttiva e terziaria circostanti le attività agricole, devono osservare le seguenti distanze dai fabbricati per allevamenti zootecnici compresi in tali aree agricole:

- nel caso di realizzazione di costruzioni residenziali devono essere rispettati mt 50,00;

- nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti destinati ad attività produttive industriali, artigianali e terziarie, finalizzati alla realizzazione di magazzini, depositi, autorimesse, vani tecnici e simili che non prevedano la permanenza prolungata di persone, devono essere rispettate le usuali distanze tra fabbricati di cui all'art. 2.4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da una ricerca condotta negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Cherasco è stato riscontrato che l'ultimo atto legittimo è la Denuncia di Inizio Attività n.34/2010 presentata all'ufficio tecnico del Comune di Cherasco in data 11/02/2010. I lavori relativi risultano terminati il 08/08/2013 come riportato dalla dichiarazione del 03/10/2013 e protocollata al Comune di Cherasco al n. 0011736/2013.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto si sono riscontrate alcune lievi difformità.

Il locale sottotetto catastalmente, indicato come "locale di sgombero", risulta usato come camera da letto.

Ulteriori precisazioni:

L'immobile oggetto di stima presenta difformità edilizie rispetto all'ultimo titolo abilitativo disponibile, ovvero la Denuncia di Inizio Attività n. 34/2010, riscontrate mediante il confronto tra:

- lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo,
- la planimetria catastale attuale,
- e la documentazione progettuale approvata.

In particolare, è emerso che nel locale sottotetto, accatastato come locale di sgombero, sono risultati mancanti due tramezzi interni.

Tali difformità, pur non conformi alla DIA prima citata e, di conseguenza, non rispondenti ai requisiti di regolarità edilizia ai sensi della Legge 47/1985, sono da ritenersi sanabili.

A tal fine, è stato stimato un onere di regolarizzazione urbanistica pari a € 5.000,00, comprensivo di costi tecnici, diritti e oneri amministrativi, tenuto debitamente in conto nella valutazione finale dell'immobile attraverso un deprezzamento proporzionale.

Pertanto, la stima riflette già tale condizione di non conformità, considerata comunque removibile a carico dell'aggiudicatario e compatibile con il mantenimento della commerciabilità del bene.

La Legge 47/1985 riguarda le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive. Il fatto che l'immobile non risulti regolare secondo questa legge indica che presenta delle difformità edilizie rispetto ai titoli autorizzativi.

Vi sono difformità riscontrate dal confronto tra le planimetrie catastali, l'ultima autorizzazione (Denuncia di Inizio Attività n.34/2010) e lo stato di fatto. In particolare, si segnala che nel locale sottotetto, catastalmente indicato come "locale di sgombero" ma utilizzato come camera da letto, non sono stati realizzati o sono stati

demoliti due tramezzi. Questi tramezzi devono essere ricollocati per rendere l'immobile conforme all'ultimo titolo autorizzativo.

La non regolarità edilizia ai sensi della Legge 47/1985 e le specifiche difformità riscontrate costituiscono degli oneri di regolarizzazione urbanistica che sono stati considerati nella stima del valore finale dell'immobile, portando ad un deprezzamento. È stato stimato un onere di regolarizzazione urbanistica di € 5.000,00.

Sono definiti *locali di sgombero* ambienti non abitabili, destinati alla funzione di deposito o conservazione di materiali e oggetti, solitamente di supporto a un'abitazione o altro edificio principale.

L'uso consentito per i locali di sgombero è: deposito di oggetti, attrezzature, arredi stagionali, materiali da lavoro, ecc.

Un locale di sgombero non può essere usato come abitazione o ufficio.

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.

Dal confronto tra l'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità:

La non realizzazione/demolizione dei tramezzi previsti nel locale di sottotetto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non è inserito in un condominio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Ulteriori precisazioni:

Nella perizia non è stata indicata la superficie 'commerciale' in quanto tale termine, pur frequentemente utilizzato nel linguaggio della mediazione immobiliare, non corrisponde a una definizione univoca e standardizzata in ambito tecnico e valutativo.

Ai fini della stima è stata invece indicata la superficie convenzionale, calcolata secondo i criteri di ponderazione previsti dalle linee guida, che rappresenta il parametro corretto per la determinazione del valore di mercato e sostanzialmente assolve alla stessa funzione della superficie commerciale.

In sede di valutazione, si è tenuto conto della particolare natura della procedura esecutiva e, in modo coerente con le prassi di mercato, è stata applicata una riduzione prudenziale del valore di mercato ordinario, al fine di riflettere le condizioni reali della vendibilità dell'immobile in assenza delle usuali tutele contrattuali.

Tale riduzione, pari a una quota del 10% è stata considerata nel valore finale stimato, pur non esplicitata analiticamente, in quanto assorbita nella valutazione complessiva secondo il principio di prudenza estimativa.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è stato ritenuto buono, pertanto non è stato applicato alcun adeguamento del valore di mercato per tale voce, ritenendo il bene in condizioni comparabili agli immobili analoghi di riferimento.

Quanto allo stato di possesso, l'immobile risultava, al momento della redazione della perizia, occupato dai debitori eseguiti e dai loro familiari, ma si evidenzia che tale condizione non costituisce, di per sé, un titolo opponibile al futuro aggiudicatario.

In conformità alla prassi delle vendite giudiziarie, si prevede che l'immobile venga liberato al momento del trasferimento della proprietà.

Pertanto, non è stato ritenuto necessario operare alcun abbattimento specifico per lo stato di possesso, considerandolo transitorio e già disciplinato dal contesto procedurale.

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

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18

Fabbricato rurale su due piani completamente libero su tutti i lati e inserito in un ampio cortile di proprietà. L'immobile insiste in un'area produttiva agricola regolata dal art. 8.1 del PRG ed è inserita in classe II di vincolo geologico. L'immobile dista 2,6 km dal centro di Cherasco e 5,7 km dal centro di Bra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 137, Sub. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 218.322,44

La determinazione del più probabile prezzo di mercato non appare facile in quanto l'immobile è piuttosto isolato per tanto non risultano possibili reperire contratti di compravendita comparabili, pertanto si è fatto riferimento ai prezzi desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A 3 (Abitazioni di tipo economico) è "Abitazioni di tipo economico" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo 2° semestre 2022

Comune Cherasco (CN)

Zona OMI R1/Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE

Tipologia edilizia OMI Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo Normale

Destinazione Residenziale

Valore OMI Min

(€/m²) 740,00

Valore OMI Max

(€/m²) 1.100,00

Media ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie) 0,30

K2 (Livello di piano) 0,20

$K ((0,30 + 3 \times 0,20)/4) 0,23$

Valore normale unitario = $\text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = 740,00 + (1.100,00 - 740,00) \times 0,23 = 821,00 \text{ €/m}^2$

A questo valore di riferimento si è poi applicato un coefficiente correttivo che tiene conto di diversi fattori quali:

Distanza dai principali centri abitati;

Accessibilità ai mezzi pubblici;

Luminosità;

Vetustà dell'immobile (inteso come tempo intercorso dall'ultima ristrutturazione);

ecc..

Tali elementi determinano un coefficiente correttivo di 0,81247 pertanto il valore per mq di superficie adottato è pari a: $821,00 \text{ €/m}^2 \times 0,81247 = 667,04 \text{ €/m}^2$ che si arrotonda a $667,00 \text{ €/m}^2$

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18

Terreno con qualità seminativo irriguo di 5770 mq di superficie.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 208, Qualità Seminativo irriguo Valore di stima del bene: € 19.124,66

Per la determinazione del prezzo agricolo si è fatto riferimento alle tabelle elaborate dalla provincia di Cuneo dalla Commissione Provinciale Espropri di Cuneo la quale stabilisce per la regione agraria (16) su cui insiste il terreno oggetto di valutazione, e per il tipo coltura (seminativo irriguo) un valore di 33145 euro/Ha pari 3,3145/mq.

Ulteriori precisazioni:

Sulla decisione di formazione in un unico lotto.

Il terreno individuato al foglio 84, mappale 208, presenta una destinazione agricola e una configurazione planimetrica tale da renderlo difficilmente appetibile sul libero mercato come lotto autonomo se non come interesse da parte di soggetti terzi confinanti.

Si consideri inoltre che i lotti individuati ai mappali: 11,13,14,15 appartengono al momento ad un unico proprietario che costituisce a mio avviso il principale bacino di utenza realistico per i quali l'acquisizione garantirebbe un accorpamento funzionale e un incremento della produttività agricola complessiva

Pertanto, si ritiene che **la vendita in un unico lotto comprensivo del terreno agricolo e del fabbricato adiacente costituisca l'unica modalità idonea a favorire la valorizzazione del bene**, riducendo i tempi di vendita e garantendo maggiore aderenza al valore di mercato.

La vendita separata del terreno rispetto al fabbricato, inoltre, oltre ad allungare sensibilmente i tempi della procedura esecutiva, comporterebbe anche la perdita di un potenziale vantaggio strategico per l'acquirente del

solo fabbricato, ossia la possibilità di ottenere un secondo accesso alla viabilità agricola situata a sud, migliorando così l'accessibilità e la funzionalità dell'intero lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BeneN° 1 - Cascina Cherasco (CN) - VIA STURA 18	327,32 mq	667,00 €/mq	€ 218.322,44	100,00%	€ 218.322,44
BeneN° 2 - Terreno Cherasco (CN) - VIA STURA 18	5770,00 mq	3,31 €/mq	€ 19.124,66	100,00%	€ 19.124,66
				Valore di stima:	€ 237.447,10

Valore di stima: € 237.447,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 232.447,10

Nel sottotetto non sono stati realizzati o sono stati demoliti due tramezzi normativamente necessari per aumentare l'altezza media del locale. Tali tramezzature devono essere ricollocate per rendere l'immobile conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal comune.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Poiché sull'immobile non sono presenti due pareti divisorie al piano primo sottotetto occorre sanare tale situazione.

Ulteriori precisazioni:

L'accesso al fondo avviene attraverso una strada privata di circa complessivi 650 m che insiste su particelle di proprietà di terzi. Dalle visure ipocatastali aggiornate al 08/05/2025 non risultano servitù di passaggio trascritte né accordi di manutenzione registrati.

In assenza di titolo, il passaggio potrebbe fondarsi su usucapione o, in difetto, richiedere la costituzione di servitù coattiva ex art. 1051 c.c.

- Tratto esclusivo (ultimi 20 m): manutenzione ordinaria a carico del fondo periziato, stima 80 €/anno.

- Tratto condiviso (630 m) con altri 17 fondi: spese da ripartire "in proporzione all'uso" (artt. 1104, 1069 c.c.).

In mancanza di accordi, può essere ipotizzata una quota media di 140 €/anno (= 4 €/ml × 630 m ÷ 18). Totale costi annui a carico del fondo periziato: 140+80= 220 €/anno.

I costi andrebbero aggiornati annualmente sulla base di preventivi effettivi e in base all'intensità di traffico di ciascun utilizzatore.

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.

Cherasco, li 15/05/2025

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

Arch. Zorigniotti Dario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Immagine satellitare, planimetrie, fotografie. (Aggiornamento al 18/08/2023);
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Denuncia di Inizio attività n°. 34/10;
- ✓ Verbale di Sopralluogo;
- ✓ Atto di Matrimonio;
- ✓ Visura Storica,
- ✓ Ispezione Ipotecaria
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica Terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE



- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cherasco (CN) - VIA STURA 18
Fabbricato rurale su due piani completamente libero su tutti i lati e inserito in un ampio cortile di proprietà. L'immobile insiste in un'area produttiva agricola regolata dal art. 8.1 del PRG ed è inserita in classe II di vincolo geologico. L'immobile dista 2,6 km dal centro di Cherasco e 5,7 km dal centro di Bra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 137, Sub. 1, Categoria A3 Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale ed è inserita nell'area agricola del Comune di Cherasco. Ricade in Classe II della zonizzazione di carattere geologico- tecnico.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - VIA STURA 18
Terreno con qualità seminativo irriguo di 5770 mq di superficie.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 208, Qualità Seminativo irriguo
Destinazione urbanistica: ART. 8.1 - AREE AGRICOLE (A) 1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. 2. In queste zone sono ammesse esclusivamente: a) abitazioni connesse alle attività agricole ed all'agriturismo; b) impianti produttivi ed attrezzature tecniche per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, quali cantine, caseifici, silos, serbatoi, frigo, magazzini, essiccatoi, serre; c) costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, conigliera, ecc.) e simili; d) edifici per allevamenti zootecnici, maneggi, stalle, porcili; e) modeste attrezzature verdi e sportive a raso, comprese nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali e ad uso degli stessi; f) le coltivazioni di cave sono ammesse in zona agricola esclusivamente nelle delimitazioni di "Cave attive" individuate sulle tavole di P.R.G. o nelle aree autorizzate ai sensi delle leggi regionali in materia e se conformi alle prescrizioni delle classi di pericolosità geomorfologica relative alle zone in cui ricadono. 3. Nelle aree agricole sono inoltre ammessi edifici ed attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, sia puntuali che a rete. 4. Le aree agricole interessate da rispetti e vincoli sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistico- edilizi, fatti salvi i limiti all'edificazione e all'utilizzo stabiliti per ogni singola area. 5. Per gli edifici destinati alla residenza non rurale esistenti in aree agricole sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento. Gli ampliamenti sono ammessi all'interno dei volumi non residenziali esistenti, anche con recupero di fienili e porticati, purché in muratura e chiusi su almeno tre lati. Qualora non siano disponibili altre volumetrie, sono consentiti, per una sola volta, incrementi del 20% del volume esistente, calcolato con i criteri di cui all'art. 2.2, comma 1, punto 7) delle presenti norme; mq 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi. Deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50. 5bis. Ai fini del contenimento del consumo del suolo mediante l'utilizzo di spazi già disponibili nelle costruzioni esistenti si richiama l'applicazione delle disposizioni sul recupero funzionale dei rustici di cui alla LR 29 aprile 2003, n. 9 e sua circolare applicativa n. 5/PET. 6. Gli edifici rurali abbandonati o comunque non più necessari per le esigenze delle aziende agricole potranno essere riutilizzati, anche per la residenza non rurale, e sempre previo il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, con gli interventi di cui al precedente comma 5, ma con esclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di fabbricati in fase di ruderizzazione o in condizioni statiche precarie o avulsi dal contesto ambientale, le quali condizioni dovranno essere documentate in sede di richiesta del permesso di costruire. Sono esclusi da tale possibilità di riutilizzo i volumi incongrui quali precari, bassi servizi ed i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato. Qualora non fosse possibile un incremento della volumetria residenziale all'interno dei volumi esistenti, potrà essere concesso, per una sola volta, un



incremento di volume pari al 20% della volumetria esistente, calcolata con i criteri di cui all'art. 2.2, comma 1, punto 7) delle presenti norme; mq 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi. Deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50. Gli interventi di recupero ed ampliamento di cui al presente comma devono tendere alla conservazione di forme, tipologie e materiali tradizionali dell'originaria destinazione d'uso agricola. Gli stessi edifici possono essere destinati ad attività turistiche e ricettive alle condizioni di cui al presente comma. La variazione di destinazione d'uso è ammessa nei casi in cui non comporti per il Comune un maggior carico urbanizzativo ed un allargamento dei servizi pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla condizione che il Comune non sia tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici. Gli interventi di recupero sono consentiti purchè gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o siano in possesso di analoghi servizi in forma diretta ed autonoma, siano reperiti spazi a parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione e sia assoggettata ad uso pubblico o monetizzata la dotazione di parcheggio pubblico nella misura di 5 mq. ogni 90 mc di costruzione. La variazione di destinazione d'uso è ammessa dietro presentazione di opportuna documentazione in cui si dimostri che l'edificio rurale è abbandonato o comunque non è più necessario per le esigenze dell'azienda agricola e che non è gravato dal vincolo di destinazione d'uso agricola. 7. Ai fini agrituristici è ammesso il recupero di edifici esistenti con destinazione attualmente agricola, con le prescrizioni di cui al comma 5. I permessi di costruire relativi sono rilasciati solo ai soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 8.2. 8. Per gli impianti sportivi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza aumento delle volumetrie dei fabbricati esistenti. 9. I fabbricati extragricoli a destinazione non residenziale, per i quali non è previsto il trasferimento, sono confermati nella loro destinazione, con possibilità di trasformarla in destinazione d'uso agricola. Su di essi è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento max del 20% del volume esistente, altezza massima di ml 7,50 o quella esistente se superiore. 10. Le attività produttive agricole individuate in cartografia come aree agricole all'interno della perimetrazione del centro abitato della Frazione Roreto, possono essere rilocalizzate in zona agricola esterna con la stessa destinazione e volumetria, anche in deroga agli indici di edificabilità della zona agricola. I fabbricati resi liberi a seguito della rilocalizzazione possono essere trasformati in destinazione residenziale mediante permesso di costruire convenzionato, a parità di volume e nel rispetto degli altri parametri previsti per le aree residenziali di completamento. La trasformazione dovrà avvenire mediante la conservazione delle parti di volume già destinate ad abitazione ed il recupero integrale a fini residenziali degli annessi rurali, limitando la sostituzione edilizia ai soli manufatti produttivi prefabbricati, i quali dovranno essere ricostruiti secondo forme, tipologie e materiali tradizionali degli edifici a destinazione residenziale agricola. Nelle more della rilocalizzazione le nuove costruzioni ammesse nelle aree a destinazione residenziale, produttiva e terziaria circostanti le attività agricole, devono osservare le seguenti distanze dai fabbricati per allevamenti zootecnici compresi in tali aree agricole: - nel caso di realizzazione di costruzioni residenziali devono essere rispettati mt 50,00; - nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti destinati ad attività produttive industriali, artigianali e terziarie, finalizzati alla realizzazione di magazzini, depositi, autorimesse, vani tecnici e simili che non prevedano la permanenza prolungata di persone, devono essere rispettate le usuali distanze tra fabbricati di cui all'art. 2.4.

Prezzo base d'asta: € 232.447,10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
27 di 30



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.447,10

Bene N° 1 - Cascina			
Ubicazione:	Cherasco (CN) - VIA STURA 18		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cascina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 137, Sub. 1. Categoria A3	Superficie	327,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente è in buono stato di conservazione. Esternamente alcune parti sono ancora da completare quali: Intonacatura dei pilastri del portico est; Intonacatura e isolamento esterno delle murature costituenti l'ampliamento realizzato negli anni 2010/2013. I pannelli fotovoltaici non sono stati montati come risulta nella dichiarazione di fine lavori del 3/10/2013 protocollata al Comune di Cherasco al n. 0011736/2013.		
Descrizione:	Fabbricato rurale su due piani completamente libero su tutti i lati e inserito in un ampio cortile di proprietà. L'immobile insiste in un'area produttiva agricola regolata dal art. 8.1 del PRG ed è inserita in classe II di vincolo geologico. L'immobile dista 2,6 km dal centro di Cherasco e 5,7 km dal centro di Bra.		
Vendita soggetta a IVA:	Al momento non disponibile si veda la tabella in fondo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: _____ debitore; _____ debitore; figlio; _____ figlia.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Cherasco (CN) - VIA STURA 18		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 208, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	5770,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno non appare al momento coltivato.		
Descrizione:	Terreno con qualità seminativo irriguo di 5770 mq di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	Al momento non disponibile si veda la tabella in fondo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta di proprietà di: _____ debitore; _____ debitore.		



Qualora l'aggiudicatario abbia i requisiti 1° casa il regime fiscale sarà:

Bene	Imposta	Aliquota	Base imponibile	Note
Abitazione principale (1° casa)	Registro	2%	Valore catastale	Se requisiti 1° casa aggiudicatario
Terreno agricolo	Registro	15%	Prezzo di aggiudicazione	Possibili agevolazioni

Qualora l'aggiudicatario abbia i requisiti 2° casa il regime fiscale sarà:

Bene	Imposta	Aliquota	Base imponibile	Note
Abitazione principale (1° casa)	Registro	9%	Valore catastale	Se requisiti 2° casa aggiudicatario
Terreno agricolo	Registro	15%	Prezzo di aggiudicazione	Possibili agevolazioni

ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 09/11/2010
Reg. gen. 8684 - Reg. part. 1258
Quota: 1/1
Importo: € 216.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Bra
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Bergesio Lorenzo
Data: 28/10/2010
N° repertorio: 3829
N° raccolta: 2382

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mondovì il 21/11/2022
Reg. gen. 9263 - Reg. part. 7542
A favore di BPER CREDIT MANAGEMENT
Contro

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHERASCO (CN) - VIA STURA 18

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 09/11/2010
Reg. gen. 8684 - Reg. part. 1258
Quota: 1/1
Importo: € 216.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Bra
Contro
Rogante: Bergesio Lorenzo
Data: 28/10/2010
N° repertorio: 3829
N° raccolta: 2382

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mondovì il 21/11/2022
Reg. gen. 9263 - Reg. part. 7542
- A favore di BPER CREDIT MANAGEMENT
Contro