

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare post L.80/05
R.G.E. n°91/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



G.E.

Dott. Pasquale Perfetti

CREDITORE PROCEDENTE

UBI s.p.a. ora MAIOR SPV – [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

AKADI s.r.l. – [REDACTED]

Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna s.c. - [REDACTED]

Unicredit s.p.a. ora IFIS NPL s.p.a. – [REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

Cementi Centro Sud s.p.a.

DEBITORE

UDIENZA

28/05/2019 h 11:00

IMMOBILI

NOVELLO (Cn)



Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Marco Festa
Asti – Via E. Baroncini n. 50



TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 91/2017

PROMOSSA da UBI s.p.a. ora MAIOR SPV
 AKADI s.r.l. –
 Bene Banca Credito Coop -
 Unicredit s.p.a. ora IFS NPL s.p.a. –
 Cementi Centro Sud s.p.a.

CONTRO

IMMOBILI NOVELLO (Cn) Loc. Piano

N	FG	PART	DATI CLASSAMENTO			
1	CT	12 307	soppressa			
2	CT	12 309	seminativo	2 m ²	176	
3	NCEU	12 301	C2	1 m ²	296 m ²	317
4	NCEU	12 302	C2	1 m ²	334 m ²	219
5	NCEU	12 253	sub 1 A4	2 v	6 m ²	167
6	NCEU	12 526	sub 2 D7			
7	CT	12 265	seminativo	2 m ²	312	
8	CT	14 108	pascolo	3 m ²	4650	
9	CT	14 109	pascolo	3 m ²	6030	
10	CT	14 111	pascolo	3 m ²	5304	
11	CT	12 303	seminativo	2 m ²	4401	
12	CT	12 304	seminativo	2 m ²	2056	
13	CT	12 308	seminativo	2 m ²	22	
14	CT	12 315	seminativo	3 m ²	1465	
15	CT	12 320	seminativo	1 m ²	539	
16	CT	12 321	seminativo	1 m ²	1038	
17	CT	12 325	seminativo	3 m ²	957	
18	CT	12 330	seminativo	2 m ²	621	
19	CT	12 341	seminativo	4 m ²	3117	

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

Io scrivente geom. Marco Festa, libero professionista con studio in Asti Via Ezio Baroncini n. 50, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Asti alla posizione n° 1308, nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti, in qualità di consulente tecnico d'ufficio, per nomina della S.V. Ill.ma in sostituzione, dopo aver prestato giuramento di rito in data 17/04/18, si pregia di presentare relazione di consulenza tecnica a conclusione del mandato ricevuto.



• geometra marco festa • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
 • cell 347 5835554 • marco@geomfesta.it • marco.maria.festa@geopec.it •

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo all'esatta individuazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva, alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, all'esame della documentazione fornita ed effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti che si vanno di seguito ad elencare.

Alla presente relazione sono allegati copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali lo scrivente farà riferimento.

Si ritiene utile evidenziare come il sottoscritto, vista la notevole quantità di immobili gravati da pignoramento ed alla complessa ed articolata storia catastale ed ipotecaria degli stessi, al fine di schematizzare e rendere più pratica ed agevole la consultazione della presente relazione, abbia utilizzato una redazione con tabelle, all'interno delle quali i vari immobili vengono indicati con l'ordine progressivo riportato nel certificato notarile Notaio Ambrogio Romano del 18/09/2017.

1. AVVISO AL DEBITORE

provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile

Il sottoscritto in data 08/06/2018 comunicava agli indirizzi di residenza agli atti e come da Certificati Contestuali richiesti al comune di Monchiero (Cn) (all.1) con Raccomandata1 con prova di consegna n.05257169995-5 [REDACTED], con Raccomandata1 con prova di consegna n.05256968762-7 [REDACTED] e con Raccomandata1 con prova di consegna n.05256968761-6 [REDACTED] in qualità di soci accomandatari della [REDACTED] (comunicazioni mai ritirate dai destinatari e ritornate al sottoscritto per compiuta giacenza), nonché per conoscenza tramite e-mail all' [REDACTED] [REDACTED] (per conto creditore precedente), che in data 28/06/2018 alle ore 10 si sarebbe svolto il sopralluogo di rito.

In data 28/06/2018 alle ore 10, il sottoscritto si recava presso i beni di proprietà della ditta esecutata situati nel Comune di Novello (Cn) Loc. Piano, ma nessuno era presente.

Si prendeva comunque visione dei luoghi esterni senza accedere alla proprietà e venivano effettuati rilievi fotografici esterni.

Contestualmente veniva lasciata in busta chiusa, affissa al cancello carrabile di ingresso al fabbricato industriale (Fg.12 p.526/2 ex p.526/1) fronteggiante la strada comunale, copia del verbale n.1, indirizzata agli esecutati, in cui si avvisava del mancato sopralluogo e della necessità di prendere comunque visione dei luoghi (all.2).



Il sottoscritto si attivava quindi al fine di riuscire a contattare gli esecutati e dopo numerosi tentativi attraverso vari canali, in data 22/10/2018 si rendeva in grado di effettuare un secondo sopralluogo con [REDACTED], ma soltanto presso alcuni immobili, in quanto la stessa riferiva di non essere in possesso delle chiavi per accedere al fabbricato industriale (Fg.12 p.526/2) e non era a conoscenza dell'ubicazione esatta e del relativo accesso ad alcuni terreni giacenti a ridosso del fiume Tanaro (Fg.14 p.108-109-11) (all.3)

Precedentemente, in data 02/10/2018 il sottoscritto aveva rivolto istanza all' Ill. Sig. Giudice al fine di ottenere autorizzazione all' eccesso forzoso con ausilio della forza pubblica e di fabbro. Ottenuta in data 26/10/2018, non veniva tuttavia esercitata in virtù della disponibilità del Curatore del Fallimento [REDACTED] la quale consegnava le chiavi per accedere al capannone.

In data 06/11/2018 il sottoscritto, congiuntamente [REDACTED], effettuava un terzo sopralluogo presso il fabbricato industriale (Fg.12 p.526/2), prendendo visione dei luoghi ed effettuando accurato rilievo metrico e fotografico interno ed esterno, redigendo contestualmente apposito verbale (all.4)

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ART.567 § 2° C.P.C.

Iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile Acquisizione mappa censuaria e planimetria

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi

Recepiti ed esaminati i documenti di rito, di cui si verificava la completezza ai sensi dell'art.567 2°c. c.p.c., effettuate le opportune verifiche di corrispondenza delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie e dei certificati storico-ventennali per gli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento ed integrata la suddetta documentazione con una nuova Ispezione Ipotecaria emessa dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba prot. n. AT34599/3 del 12/10/2018, con un successivo ultimo aggiornamento il 14/03/2019 prot. n. CN33392/4 (all. 5) al fine di aggiornare i dati presenti in atti ed accertato che è presente una nuova Trascrizione rispetto a quelle indicate nel



Certificato Notarile Not. Ambrogio Romano del 18/09/2017 (documento presente in atti), viene di seguito predisposto l'elenco Iscrizioni e Trascrizioni sulla base dei documenti in atti e dei documenti reperiti dal sottoscritto, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Con istanza depositata in data 18/12/2017, [REDACTED] (per conto del creditore procedente) chiedeva all' Ill.mo Sig. Giudice l'estinzione del processo esecutivo per alcuni beni, disponendo la prosecuzione relativamente ai beni indicati nel Certificato Notarile Not. Ambrogio Romano del 18/09/2017 come **UNITÀ NEGOZIALE N. 1**.

In data 09/03/2018 il G.E. Dott.P.Perfetti dichiarava l'estinzione del processo esecutivo limitatamente ai beni catastalmente descritti al C.T. Comune di Novello Fg. 12 particelle 248, 17, 256, 258, 260 e indicati nel Certificato Notarile Not. Ambrogio Romano del 18/09/2017 come **UNITÀ NEGOZIALE N. 2 e N. 3** e ordinava conseguentemente la cancellazione della Trascrizione del pignoramento immobiliare limitatamente ai suddetti beni.

Si ritiene utile segnalare che, alla data odierna, non risulta alcuna cancellazione della Trascrizione del pignoramento limitatamente ai beni catastalmente descritti al C.T. Comune di Novello Fg. 12 particelle 248, 17, 256, 258, 260.

Pertanto, gli immobili oggetto della presente perizia, risultano essere quelli indicati nel Certificato Notarile Not. Ambrogio Romano del 18/09/2017 come **UNITÀ NEGOZIALE N. 1** e che di seguito si vanno ad elencare, mantenendo lo stesso numero d'ordine progressivo.

Dall'analisi delle visure catastali storiche dei beni di cui è causa, nonché delle eventuali particelle soppresse e come da documentazione già citata, emerge che gli immobili sono stati oggetto delle provenienze catastali ed ipotecarie che di seguito si vanno ad elencare.

Il riferimento a visure catastali, atti di provenienza e note di Trascrizione ed Iscrizione, segue la numerazione degli allegati come indicato da pagina 13 a pagina 19.

Soggetto

dalla costituzione

[REDACTED]

successivamente

[REDACTED]

dal 05/11/2018 al 13/03/2003

[REDACTED]

dal 13/03/2003

[REDACTED]

[REDACTED]



Immobili

UNITÀ NEGOZIALE N. 1 – rif. Certific. Notarile Not. Ambrogio Romano del 18/09/2017

COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano							
N	FG	PART	DATI CLASSAMENTO				
1	CT	12	307	soppressa			
2	CT	12	309	seminativo	2	m ²	176
3	NCEU	12	301		C2	1	m ² 296 m ² 317
4	NCEU	12	302		C2	1	m ² 334 m ² 219
5	NCEU	12	253	sub 1	A4	2	v 6 m ² 167
6	NCEU	12	526	sub 2	D7		
7	CT	12	265	seminativo	2	m ²	312
8	CT	14	108	pascolo	3	m ²	4650
9	CT	14	109	pascolo	3	m ²	6030
10	CT	14	111	pascolo	3	m ²	5304
11	CT	12	303	seminativo	2	m ²	4401
12	CT	12	304	seminativo	2	m ²	2056
13	CT	12	308	seminativo	2	m ²	22
14	CT	12	315	seminativo	3	m ²	1465
15	CT	12	320	seminativo	1	m ²	539
16	CT	12	321	seminativo	1	m ²	1038
17	CT	12	325	seminativo	3	m ²	957
18	CT	12	330	seminativo	2	m ²	621
19	CT	12	341	seminativo	4	m ²	3117

PROVENIENZE CATASTALI ED IPOTECARIE

SITUAZIONE CATASTALE							
N	FG	PART	MQ	INTESTATO	derivante da	prot.	data
6	NCEU	12	526/2	D7	Variazione	7288.1/19	20/03/19
	NCEU	12	526/1	soppressa	Costituzione	19826.1/11	29/12/11
	CT	12	526	3325 ENTE URBANO	Tipo mappale	300935.1/12	27/09/12
1	CT	12	307	soppressa	Tipo mappale	300935.1/12	27/09/12
			307	3325 seminativo	variaz d'uff	17821.1/11	29/12/11
			307	3325 seminativo	Frazionamento	300546.1/05	18/11/05
			18	soppressa	Frazionamento	300546.1/05	18/11/05
			18	19443 seminativo	Frazionamento	20381	14/01/80
			18	34700 seminativo	Impianto mecc		26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione		contro
	1 MANERA Carlo	43588	13/03/03	1784/2521	03/04/03	
	4a MANERA Carlo	36920	05/11/98	6215/8035	03/12/98	
	4b MANERA Carlo	36920	05/11/98	6214/8034	03/12/98	
	7 MANERA Carlo	28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93	
	7 MANERA Carlo	28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93	divisione

SITUAZIONE CATASTALE								
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot.	data	
2	CT	12	309	176	seminativo	Frazionamento	300546.1/05	18/11/05
			18		soppresso	Frazionamento	300546.1/05	18/11/05
			18	19443	seminativo	Frazionamento	20381	14/01/80
			18	34700	seminativo	Impianto mecc		26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione		
	1	43588	13/03/03	1784/2521	03/04/03	
	4a	36920	05/11/98	6215/8035	03/12/98	
	4b	36920	05/11/98	6214/8034	03/12/98	
	7	28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93	
	7	28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93	divisione

SITUAZIONE CATASTALE								
N	FG	PART	MQ	INTESTATO	derivante da	prot.	data	
3	NCEU	12	301	296	C2	Aggiornam planim	25655.1/16	20/06/16
			301	296		Costituzione	2787.1/03	17/06/03
	CT	12	301	182	ENTE URBANO	Tipo mappale	2478.1/03	20/05/03
			255	182	soppresso	Tipo mappale	2478.1/03	20/05/03
			255	182	FABB RURALE	Variaz d'ufficio	20281	19/06/81
			17	1814	AREA RURALE	Variaz d'ufficio	CN0083915	05/06/18
			17	1814	FABB RURALE	Variaz d'ufficio	20281	19/06/81
			17	2760	FABB RURALE	Variaz d'ufficio	20181	01/09/79
			17	2920	FABB RURALE	Impianto mecc		26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione		contro
	1	43588	13/03/03	1784/2521	03/04/03	
	4a	36920	05/11/98	6215/8035	03/12/98	
	4b	36920	05/11/98	6214/8034	03/12/98	
	8	2119	28/03/92	1776/2260	01/04/92	
	9	12771	14/01/80			divisione

SITUAZIONE CATASTALE							
N	FG	PART	MQ	INTESTATO	derivante da	prot.	data
4	NCEU	12	302 334 C2		Costituzione	2788.1/03	17/06/03
	CT	12	302 207	ENTE URBANO	Tipo mappale	3011.1/03	11/06/03
			251 207	soppresso	Tipo mappale	2478.1/03	20/05/03
			251 207	FABB RURALE	Variaz d'ufficio	20281	19/06/81
			17 1814	AREA RURALE	Variaz d'ufficio	CN0083915	05/06/18
			17 1814	FABB RURALE	Variaz d'ufficio	20281	19/06/81
			17 2760	FABB RURALE	Variaz d'ufficio	20181	01/09/79
			17 2920	FABB RURALE	Impianto mecc		26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro	
	1	43588	13/03/03	1784/2521 03/04/03		
	4a	36920	05/11/98	6215/8035 03/12/98		
	4b	36920	05/11/98	6214/8034 03/12/98		
	8	2119	28/03/92	1776/2260 01/04/92		
	9	12771	14/01/80		divisione	

SITUAZIONE CATASTALE							
FG	PART	MQ	INTESTATO	derivante da	prot.	data	
NCEU	12	253/1 167 A4		Costituzione	2940.1/03	24/06/03	
CT	12	253 120	ENTE URBANO	Tipo mappale	6006.2/13	10/01/13	
		253 120	ENTE URBANO	Tipo mappale	6006.1/13	10/01/13	
		253/2 120	soppresso	Tipo mappale	6006.2/13	10/01/13	
		253 120	FABB PROMIS	Tipo mappale	2496.1/03	21/05/03	
		253 120	FR DIV SUB	Variaz d'ufficio	20281	19/06/81	
		17 2760	FABB RURALE	Variaz d'ufficio	20181	01/09/79	
		17 2920	FABB RURALE	Impianto mecc		26/11/77	

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro	
	1	43588	13/03/03	1784/2521 03/04/03		
	4a	36920	05/11/98	6215/8035 03/12/98		
	4b	36920	05/11/98	6214/8034 03/12/98		
	8	2119	28/03/92	1776/2260 01/04/92		
	9	12771	14/01/80		divisione	

SITUAZIONE CATASTALE								
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot.	data	
7	CT	12	265	312	seminativo	Frazionamento	20381	14/01/80
			247	13970	seminativo	Frazionamento	20381	14/01/80
			247	14282	seminativo	Frazionamento	20381	14/01/80
			18	34700	seminativo	Implanto mecc		26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro	
	1	43588	13/03/03	1784/2521	03/04/03	
	4a	36920	05/11/98	6215/8035	03/12/98	
	4b	36920	05/11/98	6214/8034	03/12/98	
	7	28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93	
	7	28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93	divisione

SITUAZIONE CATASTALE								
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot.	data	
8	CT	14	108	4650	pascolo	Implanto mecc		26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro	
	1	43588	13/03/03	1784/2521	03/04/03	
	4a	36920	05/11/98	6215/8035	03/12/98	
	5	36197	27/03/98	1892/2271	10/04/98	
	7	28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93	
	7	28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93	

SITUAZIONE CATASTALE								
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot.	data	
9	CT	14	109	6030	pascolo	Implanto mecc		26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro	
	1	43588	13/03/03	1784/2521	03/04/03	
	4a	36920	05/11/98	6215/8035	03/12/98	
	5	36197	27/03/98	1892/2271	10/04/98	
	7	28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93	
	7	28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93	

SITUAZIONE CATASTALE							
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot. data	
10	CT	14	111	5304	pascolo	Impianto mecc	26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione		contro
	1		43588	13/03/03	1784/2521	03/04/03
	4a		36920	05/11/98	6215/8035	03/12/98
	5		36197	27/03/98	1892/2271	10/04/98
	7		28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93
	7		28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93

SITUAZIONE CATASTALE							
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot. data	
11	CT	12	303	4401	seminativo	Frazionamento	300546.1/05
		18			soppresso	Frazionamento	300546.1/05
		18	19443		seminativo	Frazionamento	20381
		18	34700		seminativo	Impianto mecc	26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione		contro
	1		43588	13/03/03	1784/2521	03/04/03
	4a		36920	05/11/98	6215/8035	03/12/98
	4b		36920	05/11/98	6214/8034	03/12/98
	7		28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93
	7		28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93

SITUAZIONE CATASTALE							
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot. data	
12	CT	12	304	2056	seminativo	Frazionamento	300546.1/05
		18			soppresso	Frazionamento	300546.1/05
		18	19443		seminativo	Frazionamento	20381
		18	34700		seminativo	Impianto mecc	26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione		contro
	1		43588	13/03/03	1784/2521	03/04/03
	4a		36920	05/11/98	6215/8035	03/12/98
	4b		36920	05/11/98	6214/8034	03/12/98
	7		28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93
	7		28790	20/07/93	3688/4613	17/08/93

SITUAZIONE CATASTALE						
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot. data
13	CT	12	308	22	seminativo	Frazionamento 300546.1/05 18/11/05
			18		soppresso	Frazionamento 300546.1/05 18/11/05
			18	19443	seminativo	Frazionamento 20381 14/01/80
			18	34700	seminativo	Impianto mecc 26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA					
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro
	1	43588	13/03/03	1784/2521 03/04/03	
	4a	36920	05/11/98	6215/8035 03/12/98	
	4b	36920	05/11/98	6214/8034 03/12/98	
	7	28790	20/07/93	3688/4613 17/08/93	
	7	28790	20/07/93	3688/4613 17/08/93	divisione

SITUAZIONE CATASTALE						
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot. data
14	CT	12	315	1465	seminativo	Frazionamento 300546.1/05 18/11/05
			39		soppresso	Frazionamento 300546.1/05 18/11/05
			39	6920	seminativo	Impianto mecc 26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA					
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro
	1	43588	13/03/03	1784/2521 03/04/03	
	4a	36920	05/11/98	6215/8035 03/12/98	
	4b	36920	05/11/98	6214/8034 03/12/98	
	6	29483	01/03/94	1163/1552 18/03/94	

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

• geometra marco festa • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
 • cell 347 5835554 • marco@geomfesta.it • marco.maria.festa@geopec.it •

SITUAZIONE CATASTALE							
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot.	data
15	CT	12	320	539	seminativo	Frazionamento	300546.1/05 18/11/05
			40		soppresso	Frazionamento	300546.1/05 18/11/05
			40	2200	seminativo	Impianto mecc	26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro	
	1 MANERA Carlo	43588	13/03/03	1784/2521 03/04/03		
	3 MANERA Carlo	38268	19/01/00	415/522 27/01/00		
	11 ZAVATTARO G.	11513	26/03/60	1645/2083 14/05/60		
	successione		03/07/59	335/410 01/02/60		

SITUAZIONE CATASTALE							
N	FG	PART	MQ		derivante da	prot.	data
16	CT	12	321	1038	seminativo	Frazionamento	300546.1/05 18/11/05
			42		soppresso	Frazionamento	300546.1/05 18/11/05
			42	1780	seminativo	Impianto mecc	26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro	
	1 MANERA Carlo	43588	13/03/03	1784/2521 03/04/03		
	2 MANERA Carlo	39270	09/02/01	1105/1400 02/03/01		
	10 GIBERTI D.	24889	12/10/73	5303/6250 12/11/73		

SITUAZIONE CATASTALE							
N	FG	PART	MQ	INTESTATO	derivante da	prot.	data
17	CT	12	325	957	seminativo	Frazionamento	300546.1/05 18/11/05
			184		soppresso	Frazionamento	300546.1/05 18/11/05
			184	18593	seminativo	Frazionamento	4078.1/93 26/06/93
			184	18750	seminativo	Impianto mecc	26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA						
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro	
	1 MANERA Carlo	43588	13/03/03	1784/2521 03/04/03		
	4a MANERA Carlo	36920	05/11/98	6215/8035 03/12/98		
	4b MANERA Carlo	36920	05/11/98	6214/8034 03/12/98		
	7 MANERA Carlo	28790	20/07/93	3688/4613 17/08/93		
	7 MANERA Carlo	28790	20/07/93	3688/4613 17/08/93	divisione	



SITUAZIONE CATASTALE							
N	FG	PART	MQ	INTESTATO	derivante da	prot.	data
18	CT	12	330	621	seminativo	Frazionamento	84862.1/06 20/04/06
			312	<u>soppresso</u>	Frazionamento	84862.1/06	20/04/06
			312	2150	seminativo	Frazionamento	800546.1/05 18/11/05
			18	<u>soppresso</u>	Frazionamento	800546.1/05	18/11/05
			18	19443	seminativo	Frazionamento	20381 14/01/80
			18	34700	seminativo	Impianto mecc	26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA							
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro		
	1 MANERA Carlo	43588	13/03/03	1784/2521 03/04/03			
	4a MANERA Carlo	36920	05/11/98	6215/8035 03/12/98			
	4b MANERA Carlo	36920	05/11/98	6214/8034 03/12/98			
	7 MANERA Carlo	28790	20/07/93	3688/4613 17/08/93			
	7 MANERA Carlo	28790	20/07/93	3688/4613 17/08/93	divisione		

SITUAZIONE CATASTALE							
N	FG	PART	MQ	INTESTATO	derivante da	prot.	data
19	CT	12	341	3117	seminativo	Frazionamento	207912.1/06 12/10/06
			327	<u>soppresso</u>	Frazionamento	207912.1/06	12/10/06
			327	3165	seminativo	Frazionamento	84862.1/06 20/04/06
			38	3346	<u>soppresso</u>	Frazionamento	84862.1/06 20/04/06
			38	3641	seminativo	Impianto mecc	26/11/77

ATTI DI PROVENIENZA							
a favore	Rogante	rep	data	Trascrizione	contro		
	1 MANERA Carlo	43588	13/03/03	1784/2521 03/04/03			
	4a MANERA Carlo	36920	05/11/98	6215/8035 03/12/98			
	4b MANERA Carlo	36920	05/11/98	6214/8034 03/12/98			
	7 MANERA Carlo	28790	20/07/93	3688/4613 17/08/93			
	7 MANERA Carlo	28790	20/07/93	3688/4613 17/08/93	divisione		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• geometra marco festa • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 347 5835554 • marco@geomfesta.it • marco.maria.festa@geopec.it •

Iscrizioni

Iscrizione del 04/01/2007 – Reg.part. 17 Reg. gen. 92

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Not. C. Manera – Bra (Cn) Rep. 52268/21448 del 14/12/2006

a favore Banca Regionale Europea s.p.a.

contro [REDACTED]

per la quota di 1/1 Novello (Cn) CT Fg. 12 p. 307 (ora 526 ente urbano)

Novello (Cn) CT Fg. 12 p. 309

Iscrizione del 12/03/2015 – Reg.part. 231 Reg. gen. 1900 (all. 6)

Ipoteca volontaria – Costituzione di ipoteca volontaria

Not. P. Torrente – Genova Rep. 22388/9767 del 27/02/2015

a favore Cementi Centro Sud s.p.a.

contro [REDACTED]

per la quota di 1/1 Novello (Cn) NCEU Fg. 12 p. 301

Novello (Cn) NCEU Fg. 12 p. 302

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

Iscrizione del 05/08/2015 – Reg.part. 783 Reg. gen. 5930

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Tribunale – Asti Rep. 1251 del 31/07/2015

a favore Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna s.c.

contro [REDACTED]

per la quota di 1/1 Novello (Cn) UNITÀ NEGOZIALE N. 1

CT Fg. 12 p. 265

CT Fg. 12 p. 303

CT Fg. 12 p. 304

CT Fg. 12 p. 308

CT Fg. 12 p. 315

CT Fg. 12 p. 320

CT Fg. 12 p. 321

CT Fg. 12 p. 325

CT Fg. 12 p. 330

CT Fg. 12 p. 341

CT Fg. 14 p. 108

CT Fg. 14 p. 109

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CT Fg 14 p. 111
NCEU Fg.12 p. 253/1
NCEU Fg.12 p. 301
NCEU Fg.12 p. 302
NCEU Fg.12 p. 526/1
CT Fg 12 p. 309

ASTE
GIUDIZIARIE.it

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

Iscrizione del 03/03/2016 – Reg.part. 210 Reg. gen. 1437

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Tribunale – Cuneo Rep. 443/2016 del 14/02/2016

a favore Unicredit s.p.a.

contro

per la quota di 1/1 Novello (Cn) UNITÀ NEGOZIALE N. 1

NCEU Fg.12 p. 301
CT Fg 12 p. 301 ente urbano
NCEU Fg.12 p. 302
CT Fg 12 p. 302 ente urbano
CT Fg 12 p. 265
CT Fg 12 p. 303
CT Fg 12 p. 304
CT Fg 12 p. 308
CT Fg 12 p. 315
CT Fg 12 p. 320
CT Fg 12 p. 321
CT Fg 12 p. 325
CT Fg 12 p. 330
CT Fg 12 p. 341
CT Fg 14 p. 108
CT Fg 14 p. 109
CT Fg 14 p. 111
NCEU Fg.12 p. 253/1
NCEU Fg.12 p. 526/1
CT Fg. 12 p. 526 ente urbano
CT Fg 12 p. 309

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Iscrizione del 15/03/2016 – Reg.part. 253 Reg. gen. 1737

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Tribunale – Cuneo Rep. 27/2016 del 29/02/2016

a favore Banca Alpi Marittime s.c.p.a.

contro [REDACTED]

per la quota di 1/1 Novello (Cn) UNITÀ NEGOZIALE N. 1

CT Fg. 12 p. 301 ente urbano

CT Fg. 12 p. 302 ente urbano

CT Fg. 12 p. 265

CT Fg. 12 p. 303

CT Fg. 12 p. 304

CT Fg. 12 p. 308

CT Fg. 12 p. 315

CT Fg. 12 p. 320

CT Fg. 12 p. 321

CT Fg. 12 p. 325

CT Fg. 12 p. 330

CT Fg. 12 p. 341

CT Fg. 14 p. 108

CT Fg. 14 p. 109

CT Fg. 14 p. 111

CT Fg. 12 p. 309

CT Fg. 12 p. 526 ente urbano

NCEU Fg. 12 p. 301

NCEU Fg. 12 p. 302

NCEU Fg. 12 p. 253/1

NCEU Fg. 12 p. 526/1

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

Iscrizione del 21/12/2016 – Reg.part. 1371 Reg. gen. 9691

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Tribunale – Cuneo Rep. 1670/2016 del 19/10/2016

a favore Banca Regionale Europea s.p.a.

contro [REDACTED]

per la quota di 1/1 Novello (Cn) UNITÀ NEGOZIALE N. 1

NCEU Fg. 12 p. 301

NCEU Fg.12 p. 302
NCEU Fg.12 p. 253/1
NCEU Fg.12 p. 526/1
CT Fg.12 p. 265
CT Fg.14 p. 108
CT Fg.14 p. 109
CT Fg.14 p. 111
CT Fg.12 p. 303
CT Fg.12 p. 304
CT Fg.12 p. 308
CT Fg.12 p. 309
CT Fg.12 p. 315
CT Fg.12 p. 320
CT Fg.12 p. 321
CT Fg.12 p. 325
CT Fg.12 p. 330
CT Fg.12 p. 341

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

Trascrizioni

Trascrizione del 27/03/2017 - Reg. part. 1891 Reg. gen. 2479
Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili
Tribunale Ordinario - Asti - Rep. 1083/2017 del 08/03/2017
a favore Unione di Banche Italiane s.p.a.
contro [REDACTED]
per la quota di 1/1. Novello (Cn) UNITÀ NEGOZIALE N. 1

CT Fg.12 p. 307
CT Fg.12 p. 309
NCEU Fg.12 p. 301
NCEU Fg.12 p. 302
NCEU Fg.12 p. 253/1
NCEU Fg.12 p. 526/1
CT Fg.12 p. 265
CT Fg.14 p. 108
CT Fg.14 p. 109
CT Fg.14 p. 111

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CT Fg. 12 p. 303

CT Fg. 12 p. 304

CT Fg. 12 p. 308

CT Fg. 12 p. 315

CT Fg. 12 p. 320

CT Fg. 12 p. 321

C T Fg. 12 p. 325

CT Fg. 12 p. 330

CT Fg. 12 p. 341

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

Trascrizione del 03/04/2018 - Reg. part. 2034 Reg. gen. 2627 (all.7)

Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento

Tribunale – Cuneo - Rep. 32/2017 del 04/10/2017

a favore Massa dei creditori del Fallimento

contro

per la quota di 1/1 Novello (Cn) UNITÀ NEGOZIALE N. 1

CT Fg. 12 p. 304

CT Fg. 12 p. 308

CT Fg. 12 p. 309

CT Fg. 12 p. 315

CT Fg. 12 p. 320

CT Fg. 12 p. 321

C T Fg. 12 p. 325

CT Fg. 12 p. 330

CT Fg. 12 p. 265

CT Fg. 12 p. 341

CT Fg. 14 p. 108

CT Fg. 14 p. 109

CT Fg. 14 p. 111

CT Fg. 12 p. 303

NCEU Fg. 12 p. 301

NCEU Fg. 12 p. 302

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NCEU Fg. 12 p. 253/1

NCEU Fg. 12 p. 526/1

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

Il sottoscritto ha verificato i dati sopra riportati effettuando in data 12/10/2018 prot. AT34599/3 e in data 14/03/2019 prot. CN33392/4 la richiesta di Ispezione Ipotecaria, emessa dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, dal quale è emerso che è presente una nuova Trascrizione in data successiva al pignoramento: Trascrizione del 03/04/2018 - Reg. part. 2034 Reg. gen. 2627 Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Con quest'ultimo aggiornamento (all.5) si è verificata così la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Il sottoscritto, a seguito dell'accertamento della documentazione in atti, ha quindi proceduto ai fini della corretta identificazione del bene, all'acquisizione dei seguenti ulteriori documenti:

- estratti di mappa rilasciati in data 15/05/2018 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale - Territorio Servizi Catastali (all. 8) relativo a :
CT comune di Novello (Cn) Fg. 12 p. 309, p. 301, p. 302, p. 253, p. 526, p. 265, p. 303, p. 304, p. 308, p. 315, p. 320, p. 321, p. 325, p. 330, p. 341
CT comune di Novello (Cn) Fg. 14 p. 108, p. 109, p. 111
- planimetrie di Unità Immobiliare Urbana rilasciate in data 15/05/2018 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Cuneo Territorio Servizi Catastali (all.9), relative a :
N.C.E.U. comune di Novello (Cn) Fg. 12 p. 301, p. 302, p. 253/1.
- visura per soggetto in capo alla ditta esecutata rilasciata in data 15/05/2018, 12/06/2018, 20/07/2018, 23/07/2018, 26/09/2018 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti su altro ufficio Territorio Servizi Catastali (all. 10)
- visure storiche per immobile rilasciate in data 15/05/2018 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti su altro ufficio Territorio Servizi Catastali relative a :
N.C.E.U. comune di Novello(Cn) Fg. 12 p.301,p.302,p.253/1,p.526/1(ora 526/2) (all.11)
CT comune di Novello (Cn) Fg. 12, p. 307, p. 309, p. 301, p. 302, p. 253, p. 526, p. 265, p. 303, p. 304, p. 308, p. 315, p. 320, p. 321, p. 325, p. 330, p. 341, Fg.14 p. 108, p. 109, p. 111 (all.12); oltre alle seguenti particelle soppresse CT comune di Novello (Cn) Fg. 12, p. 17, p. 18, p. 38, p. 39, p. 40, p. 42, p. 184, p. 247, p. 251, p. 253/1, p. 253/2, p. 253/3, p. 255, p. 312, p. 327 (all.13)
- Nota di iscrizione del 12/03/2015 – Reg.part. 231 Reg. gen. 1900 (all. 6)

Ipoteca volontaria – Costituzione di ipoteca volontaria

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Not. P. Torrente – Genova Rep. 22388/9767 del 27/02/2015

a favore Cementi Centro Sud s.p.a.

contro [REDACTED]

• Nota di trascrizione del 03/04/2018 - Reg. part. 2034 Reg. gen. 2627 (all. 7)

Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento

Tribunale - Cuneo - Rep. 32/2017 del 04/10/2017

a favore Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED]

contro [REDACTED]

• atti notarili relativi ai vari passaggi di proprietà dei beni oggetto di pignoramento presso Min.della Giustizia Archivio Notarile Distrettuale Cuneo, qui riportati seguendo l'ordine cronologico del Certificato Notarile Not. Ambrogio Romano del 18/09/2017 :

N	Rogante	rep	data	Trascrizione			all
1	MANERA Carlo	43588	13/03/03	03/04/03	1784/2521	modifica rag. soc.	14
2	MANERA Carlo	39270	09/02/01	02/03/01	1105/1400	compravendita	15
3	MANERA Carlo	38268	19/01/00	27/01/00	415/522	compravendita	16
4a	MANERA Carlo	36920	05/11/98	03/12/98	6215/8035	modifica rag. soc.	17
4b	MANERA Carlo	36920	05/11/98	03/12/98	6214/8034		
5	MANERA Carlo	36197	27/03/98	10/04/98	1892/2271	compravendita	18
6	MANERA Carlo	29483	01/03/94	18/03/94	1163/1552	compravendita	19
7	MANERA Carlo	28790	20/07/93	17/08/93	3688/4613	permuta divisione	20
8	GHIRBERTI A.	2119	28/03/92	01/04/92	1776/2260	compravendita	21
9	MANERA Carlo	12771	14/01/80			divisione	22
10	GHIRBERTI D.	24889	12/10/73	12/11/73	5303/6250	divisione	23
11	ZAVATTARO G.	11513	26/03/60	14/05/60	1645/2083	cessione	24

Si ritiene utile segnalare che, alla data odierna, non risulta alcuna cancellazione della Trascrizione del pignoramento limitatamente ai beni catastalmente descritti al C.T. Comune di Novello Fg. 12 particelle 248, 17, 256, 258, 260 e indicati nel Certificato Notarile Not. Ambrogio Romano del 18/09/2017 come **UNITÀ NEGOZIALE N. 2 e N. 3**.

Dall'analisi delle visure catastali storiche dei beni di cui è causa, nonché delle eventuali particelle soppresse e come da documentazione già citata, emerge che gli immobili sono stati oggetto delle provenienze che precedentemente sono state elencate.

Il sottoscritto ha pertanto verificato i suddetti passaggi, tramite l'acquisizione di copie degli atti di provenienza o delle Note di Trascrizione e Iscrizione.

Quanto sopra in risposta all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale.

Si afferma inoltre di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi .

3. DESCRIZIONE IMMOBILI

identifici i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

L'esatta descrizione catastale attuale dei beni è la seguente :

UNITÀ NEGOZIALE N. 1 - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano												
N	FG	PART	sub	Cat.	Cl.	Cons.	sup.	cat.	rendita	indirizzo		
3	NCEU	12	301		C2	1 m ²	296	m ²	317	€ 458,61	Loc. Piano 2b p. T-1	
	CT	12	301	m ²	182	ente urbano						
4	NCEU	12	302		C2	1 m ²	334	m ²	219	€ 517,49	Loc. Piano 2c/1 p. T-1	
	CT	12	302	m ²	207	ente urbano						
5	NCEU	12	253	sub	1	A4	2 v.	6	m ²	167	€ 114,65	Loc. Piano 2c/3 p.S1-T-1
	CT	12	253	m ²	120	ente urbano						
6	NCEU	12	526	sub	2	D7				€ 6.461,30	Loc. Piano 1/m p.T-1	
	CT	12	526	m ²	3325	ente urbano						

UNITÀ NEGOZIALE N. 1 - CATASTO TERRENI

COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano									
N	FG	PART	qualità	cl.	sup.	red. dom.	red. agr.		
1	12	307	soppressa						
2	12	309	semintivo	2	m ²	176	€ 1,36	€ 0,82	
7	12	265	semintivo	2	m ²	312	€ 2,42	€ 1,45	
8	14	108	pascolo	3	m ²	4650	€ 1,20	€ 0,48	
9	14	109	pascolo	3	m ²	6030	€ 1,56	€ 0,62	
10	14	111	pascolo	3	m ²	5304	€ 1,37	€ 0,55	
11	12	303	semintivo	2	m ²	4401	€ 34,09	€ 20,46	
12	12	304	semintivo	2	m ²	2056	€ 15,93	€ 9,56	
13	12	308	semintivo	2	m ²	22	€ 0,17	€ 0,10	
14	12	315	semintivo	3	m ²	1465	€ 9,46	€ 5,67	
15	12	320	semintivo	1	m ²	539	€ 4,59	€ 2,78	
16	12	321	semintivo	1	m ²	1038	€ 8,85	€ 5,36	
17	12	325	semintivo	3	m ²	957	€ 6,18	€ 3,71	
18	12	330	semintivo	2	m ²	621	€ 4,81	€ 2,89	
19	12	341	semintivo	4	m ²	3117	€ 16,10	€ 11,27	

Soggetto intestatario

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente perito, effettuati gli opportuni sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 28/06/2018, 22/10/2018 e 06/11/2018 come documentato dai verbali n.1-2-3 (all. 2-3-4), per la dettagliata presa visione dei luoghi e per un puntuale rilievo planimetrico e fotografico, si è posto in grado di relazionare dettagliatamente quanto segue .

I beni suddetti sono ubicati nel comune di Novello (Cn), a circa quattro chilometri dal centro del paese

Novello è un paese di Langa situato a circa cinquanta chilometri a nord-est del capoluogo di regione Cuneo e a circa venti da Alba, sorge sul vertice del suo colle all'altezza di m. 471 sul livello del mare.

Il nucleo storico del paese si snoda sul crinale del colle secondo un disegno lineare, nella zona antica dell'abitato a forma di cuneo si osservano il castello che domina la rocca del paese, alcune case-forti, le porte ad arco di accesso al centro, la Chiesa parrocchiale e la Chiesa della Confraternita, sorte nel '700 e il palazzo quattrocentesco.

Ad ovest il pendio digrada dolcemente verso il fiume Tanaro, lungo le cui sponde si snodano l'abitato della frazione Fomaci, confinante con il comune di Monchiero, e, sulla sponda sinistra, la frazione di Moriglione, l'estremo lembo del comune, al confine con Lequio Tanaro.

Il paesaggio circostante è prettamente collinare e le zone limitrofe sono per la maggior parte coltivate a vigneto e sono caratterizzate da edifici sparsi a destinazione prevalentemente residenziale unifamiliare.

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona di fondovalle, a ridosso del fiume Tanaro e lungo la Strada Provinciale n. 661 Narzole-Dogliani, in due distinte zone.

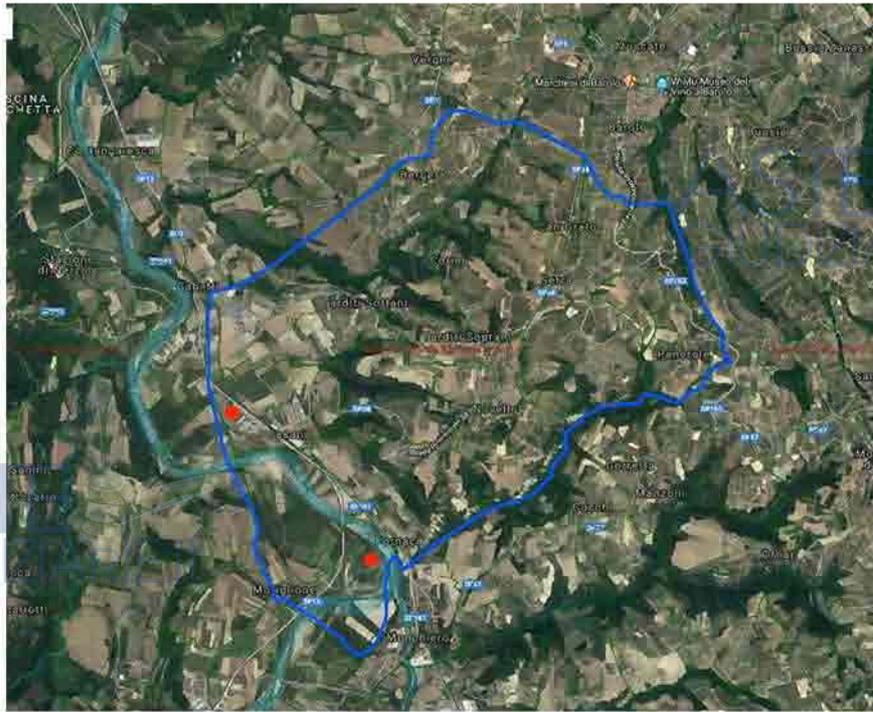
Le aree circostanti sono pianeggianti e prevalentemente ad uso agricolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

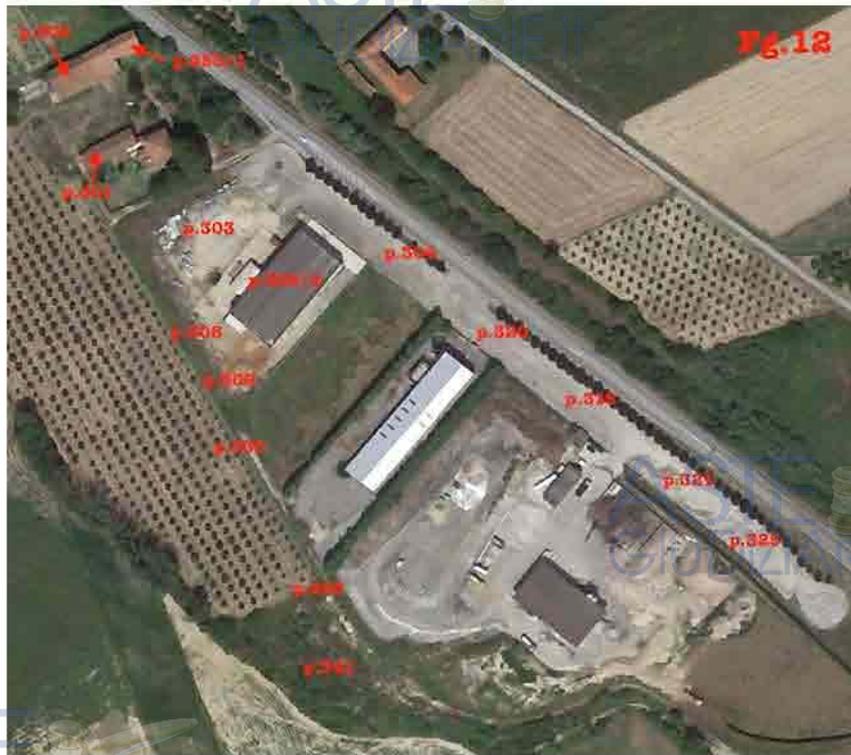
• geometra marco festa • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 347 5835554 • marco@geomifesta.it • marco.maria.festa@geopec.it •





Il primo gruppo di immobili (N.C.E.U. Fig. 12 p.301, p.302, p.253/1, p.526/2 (ex p.526/1) - CT p.309, p.265 p.303, p.304, p.308, p.315, p.320, p.321, p.325, p.330, p.341), si trova nei pressi dell'intersezione della S.P.661, strada di fondovalle, con la Strada Provinciale n.58 che proviene dal centro del paese, a confine con il comune di Narzole. Toponomasticamente identificato come Località Piano.

Il secondo gruppo composto dai terreni identificati al CT Fig.14 p. 108, p.109, p. 111, si trova più a sud , nei pressi della frazione Fomaci, lungo la sponda sinistra del fiume Tanaro.





ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

• geometra marco festa • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 347 5835554 • marco@geomfesta.it • marco.maria.festa@geopec.it •



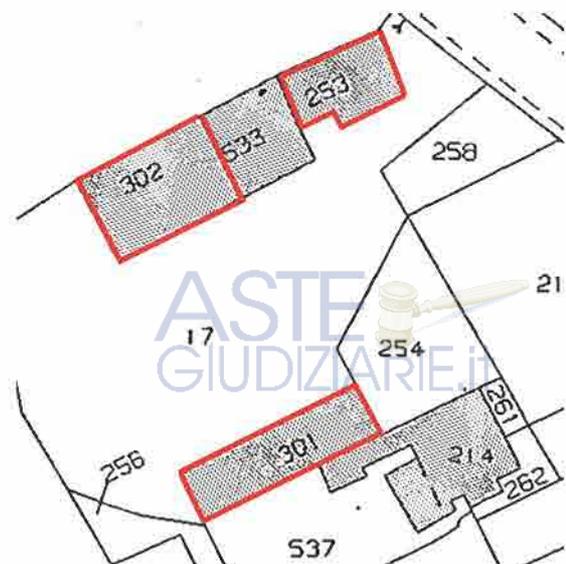


Considerata la molteplicità dei beni inseriti nella procedura, la descrizione sarà quindi effettuata per parti, in base alla destinazione degli edifici e alla composizione e ubicazione degli appezzamenti di terreno .

All'interno del primo gruppo di immobili , come sopra meglio specificato, è possibile un'ulteriore suddivisione in funzione delle singole caratteristiche strutturali, urbanistiche e tipologiche. Il tutto per rendere più semplice ed agevole la descrizione.

GRUPPO 1.1 - FABBRICATI

NCEU	Fg. 12	p.301 cat C2 cl.1	N.3
		p.302 cat C2 cl.1	N.4
		p.253 sub1 cat A4 cl.2	N.5



Trattasi di tre fabbricati rurali, originariamente ad uso di aziende agricole, non confinanti ma tutti prospicienti una corte interna tenuta a verde (CT Fg.12 p.17 – area rurale – sup. m² 1814). Inseriti in un contesto complessivo originariamente agricolo, denominato Cascina Cà Bianca, che poi nel tempo ha cambiato le sue caratteristiche.

Inseriti nel PRGC in Area Agricola con possibilità di recupero, sono quindi ammessi interventi volti al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio esistente (NTA art.20 lettera d).

Attualmente i tre immobili sono dismessi nelle loro funzioni originarie e chiaramente privi di ogni forma abitativa e di attività. Non è in corso alcun tipo di allacciamento ai servizi elettrici, idrici e gas.

Si ritiene utile precisare che la suddetta particella n.17, inizialmente inserita nel pignoramento immobiliare perché di proprietà della ditta esecutata, ma successivamente esclusa dal processo esecutivo unitamente ad altri beni, è l'unica che attualmente consentirebbe l'accesso ai tre fabbricati in esame .

Conseguentemente, al fine di consentire un regolare accesso ai beni, si dovrà istituire su di essa una servitù di passaggio a favore delle suddette particelle n. 301-302-253/1 .

Di seguito si andranno ad analizzare e descrivere puntualmente i tre fabbricati .

N.3 NCEU - Comune di Novello (Cn)

**Fg. 12, p. 301, cat C2 cl 1, consistenza m² 296, sup catastale m² 317
rendita € 458,61 Loc. Piano 2b p. T-1**

COERENZE

Fg. 12, p. 17 area rurale (di cui risulta proprietaria in quota la ditta esecutata ma non oggetto di pignoramento), p. 254, p. 214, p. 537, p. 256.

