

I locali periziati fanno parte di un fabbricato indipendente su tre lati e parzialmente libero sul quarto lato, a pianta rettangolare, articolato su due livelli, non recintato, circondato da altri terreni di proprietà della ditta eseguita che però non sono oggetto di pignoramento.

L' impianto originario della costruzione risale presumibilmente agli anni sessanta del secolo scorso, ma ha poi subito evidenti lavori di ristrutturazione in anni più recenti.

Il sedime su cui sorge il fabbricato, formante con esso un unico corpo, risulta accolonnato al C.T. del comune di Novello (Cn) al Fg.12 p. 301 in qualità di ente urbano della superficie complessiva di are 01.82 senza redditi. Non è presente alcuna area di pertinenza.

Il compendio immobiliare è costituito da due piani, a destinazione deposito, come meglio descritto tramite la documentazione fotografica e le planimetrie allegate alla presente perizia.

L' area esterna immediatamente fronteggiante l'ingresso principale è pianeggiante e tenuta a verde (particella n. 17 – area rurale).

L'edificio ha una muratura perimetrale portante verticale in mattoni pieni, presumibilmente corrispondente all'impianto planimetrico originario. Tramite pilastri in cemento armato e struttura piana latero-cementizia, è stato realizzato un nuovo solaio di orizzontamento che crea il livello superiore.

La copertura è formata da tetto a due falde con struttura portante lignea e manto di copertura in tegole curve tipo coppo piemontese e lattonerie in rame.

Al piano terra si trovano tre ampie zone di deposito, due hanno altezza pari a mt. 2,60 e una terza a nudo tetto di altezza massima pari a mt. 7,00.

I locali sono privi serramenti e chiusure e non è presente alcun tipo di pavimentazione, se non il semplice terreno.

Sono presenti anche due piccoli locali di sgombero, addossati al lato sud, con portoncino di ingresso in legno e piccole finestre.

Tramite una scala in cemento armato ad una rampa priva di mancorrente, si può accedere al piano superiore, anche se attualmente l'accesso risulta impedito in quanto la scala è parzialmente crollata, pertanto il sottoscritto non ha potuto eseguire il sopralluogo nei due locali del piano primo. Quattro aperture prive di serramenti e due porte in ferro, caratterizzano la muratura perimetrale che delimita, sul lato ovest, i due depositi a nudo tetto del piano primo.

Le murature perimetrali sono in mattoni pieni non intonacati, mentre la facciata principale è parzialmente intonacata.





ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Le superfici *nette calpestabili* dei vari locali, riscontrate a seguito di rilievo in loco effettuato dal sottoscritto, nonché desumibili dalle planimetrie catastali allegate, sono le seguenti :

Piano terreno		
deposito h. mt. 2.55	= m ²	74,00
deposito h. mt. 2.60	= m ²	38,00
deposito a nudo tetto	= m ²	43,00
sgombero	= m ²	12,00
sgombero	= m ²	8,00

Piano primo		
deposito a nudo tetto	= m ²	60,00
deposito a nudo tetto	= m ²	61,00

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 •



In base a quanto sopra esposto e per il caso in esame, le superfici commerciali lorde del compendio immobiliare sono le seguenti :

NCEU - Comune di Novello (Cn) - Fg. 12, p.301

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 320,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.4 NCEU - Comune di Novello (Cn)

**Fg. 12, p. 302, cat C2 cl 1, consistenza m² 334, sup catastale m² 219
rendita € 517,49 Loc. Piano 2c/1 p. T-1**

COERENZE

**Fg. 12, p. 193, p. 533, p. 17 area rurale (di cui risulta proprietaria in
quota la ditta esecutata ma non oggetto di pignoramento).**



Similmente alla particella 301, l' impianto originario dei locali periziati risulta essere un complesso di antica fattura, costituito da un fabbricato indipendente su tre lati, a pianta rettangolare, non recintato, affacciatesi sull' area rurale identificata al CT al Fg.12 p.17 , articolato su due livelli.

Il sedime su cui sorge il fabbricato, formante con esso un unico corpo, risulta accollonato al C.T. del comune di Novello (Cn) al Fg.12 p. 302 in qualità di ente urbano della superficie complessiva di are 02.07 senza redditi . Non è presente alcuna area di pertinenza.

Il compendio immobiliare è costituito da due livelli, con destinazione magazzino ex stalla, porticato e sgombero ex fienile, come meglio descritto tramite la documentazione fotografica e le planimetrie allegate alla presente perizia .

L' area esterna immediatamente fronteggiante l'ingresso principale è pianeggiante e tenuta a verde (particella n. 17 – area rurale) .

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'edificio ha una muratura perimetrale portante verticale in mattoni pieni.

La copertura è formata da tetto a due falde, di cui una con estensione maggiore a copertura anche del portico a piano terra, con struttura portante lignea e manto di copertura in tegole curve tipo coppo piemontese e lattonerie in rame.

Il piano terreno è composto da un locale attualmente utilizzato come magazzino, che presenta alcune attrezzature che identificano la precedente presenza di una stalla. Sono presenti finestre sui lati est e ovest, due accessi tramite portone in ferro e vetro sul lato sud e una piccola apertura tra la zona a portico e la stalla. Le pareti sono intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento. L'altezza media del locale è pari mt.2,60.

Contigua alla ex stalla è presente un porticato, con struttura portante in mattoni pieni e copertura ad una falda.

Il livello superiore forma una superficie a nudo tetto, precedentemente utilizzata come fienile.



Le superfici *nette calpestabili* dei vari locali, riscontrate a seguito di rilievo in loco effettuato dal sottoscritto, nonché desumibili dalle planimetrie catastali allegate, sono le seguenti :



Piano terreno	
magazzino	= m ² 116,00
portico	= m ² 110,00
Piano primo	
sgombero a nudo tetto	= m ² 134,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In base a quanto sopra esposto e per il caso in esame, le superfici commerciali lorde del compendio immobiliare sono le seguenti :

NCEU - Comune di Novello (Cn) - Fg. 12, p.302

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 380,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.5 NCEU - Comune di Novello (Cn)

**Fg. 12, p. 253 sub1, cat A4 cl 2, consistenza 6 v., sup catastale m² 167
rendita € 114,65 Loc. Piano 2c/3 p. S1-T-1**

COERENZE

Fg. 12, p. 193, p. 17 area rurale (di cui risulta proprietaria in quota la ditta esecutata ma non oggetto di pignoramento), p. 533 .



I locali periziati fanno parte di un fabbricato indipendente su tre lati, a pianta rettangolare, non recintato. L' impianto originario della costruzione risale presumibilmente alla metà del secolo scorso.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dall'area rurale (p. 17), attraverso un portoncino in legno ad un battente.

L' immobile è chiaramente disabitato da molti anni e si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione; allo stato attuale non risulta possibile alcun tipo di utilizzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



abitativo delle strutture, ma può essere ricondotto all'abitabilità con opportuni lavori di restauro e risanamento conservativo.

Il sedime su cui sorge il fabbricato, formante con esso un unico corpo, risulta accollonato al C.T. del comune di Novello (Cn) al Fg.12 p. 253 in qualità di ente urbano della superficie complessiva di are 01.20 senza redditi. Non è presente alcuna area di pertinenza.

L'edificio nel suo complesso è costituito da tre piani abitativi, di cui uno ammezzato, ed un piano interrato adibito a cantina, ma la porzione intestata alla ditta eseguita e quindi oggetto di pignoramento, comprende solamente il piano interrato, il piano terreno e il primo piano ammezzato.

L'area esterna immediatamente fronteggiante l'ingresso principale è pianeggiante e tenuta a verde (p. 17).

L'edificio ha una muratura portante verticale in pietre e laterizi, solai di orizzontamento in voltine in mattoni e putrelle in ferro, tamponamenti interni in muratura laterizia intonacata e tinteggiata, tetto a due falde con struttura portante lignea e manto di copertura in tegole curve tipo coppi.

La porzione abitativa, alla quale si accede tramite portoncino in legno, è composta, al piano terra, da tre locali comunicanti fra loro, finestrati e con accesso all'esterno. Sempre dal piano terra si accede, tramite una rampa di scale in pietra, parzialmente crollata, al locale cantina, privo di aperture verso l'esterno, con volte in mattoni e pietra.

Tramite una rampa di scale si accede alla camera situata al piano ammezzato, ma attualmente l'accesso risulta chiuso da una parete in mattoni che impedisce il passaggio, quindi il sottoscritto non ha potuto verificarne la consistenza.

Le pareti e i soffitti dell'immobile sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle in ceramica con relativo zoccolino, non è presente il bagno.

I serramenti esterni sono in ferro verniciato e dotati di persiane in legno alle finestre del piano terra e di tapparelle avvolgibili in metallo con cassonetti interni per le finestre del primo piano; le porte interne sono in legno laccato con struttura tamburata e pannello centrale pieno, il portoncino d'ingresso ad un battente è in legno verniciato.

Gli impianti tecnologici sono in pessime condizioni: l'impianto di riscaldamento era formato presumibilmente solo da stufe, vista la presenza di canalizzazioni e fori alle pareti, non sono presenti elementi radianti né caldaia; non è stato rilevato impianto di adduzione acqua potabile né condotte di scarico per smaltimento reflui e fossa settica, impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e alcune prese di corrente.

L'immobile nel complesso è chiaramente disabitato da molti anni pertanto le condizioni dell'immobile sono pessime e necessita quindi di importanti lavori di ristrutturazione.





Le superfici *nette calpestabili* dei vari locali, riscontrate a seguito di rilievo in loco effettuato dal sottoscritto, nonché desumibili dalle planimetrie catastali allegate, sono le seguenti :

Piano interrato	
cantina	= m ² 22,00
Piano terreno	
camera	= m ² 44,00
camera	= m ² 22,00
camera	= m ² 16,00
disimpegno/vano scala	= m ² 9,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N.6 NCEU - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p. 526 sub2, cat D7, rendita € 6.461,30 Loc. Piano 1/m p. T-1

COERENZE

Fg. 12, p.304, p. 306, p. 309, p. 308, p. 303.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I locali periziati fanno parte di un fabbricato industriale indipendente su quattro lati, a pianta rettangolare, articolato su due livelli, parzialmente recintato, circondato da altri terreni di proprietà della ditta eseguita, la cui costruzione è iniziata nell'anno 2002.

N.2 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p. 309, seminativo, cl 2, superficie m² 176, reddito dominicale € 1,36 , reddito agrario € 0,82

COERENZE

Fg. 12, p.526, p.306, p. 310, p. 330, p. 308.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Nell'angolo sud del lotto è posizionata la particella 309 di forma triangolare, attualmente destinata a prato irriguo, in area pressochè pianeggiante, recintata sul lato confinante con la particella 330 con rete metallica; sullo stesso lato è posizionato un cancello metallico carraio a due ante.

La zona è posta su di un terreno pianeggiante lungo la Strada Provinciale n. 661, in Località Piano, confinante con terreni agricoli a sud-ovest, gruppo di fabbricati a nord denominati Cascina Cà Bianca (di cui fanno parte alcuni beni oggetto di pignoramento e precedentemente descritti) e fabbricati agricoli a sud.

Tutta l' area circostante risulta essere agricola, coltivata a granturco e prato, del tipo pianeggiante e posizionata verso sud-ovest, fino al confine con la sponda destra del fiume Tanaro.

Il sedime su cui sorge il fabbricato, formante con esso un unico corpo, risulta accolonnato al C.T. del comune di Novello (Cn) al Fg.12 p. 526 in qualità di ente urbano della superficie complessiva di are 33,25 senza redditi e ricade in Area Produttiva del Piano Esecutivo Convenzionato, denominata P.R. nel vigente PRGC e destinata ad insediamenti produttivi, artigianali e commerciali .

L'intero lotto è identificato nell' Area P.E.C. con il n. 1 ed occupa una superficie di m²3.325,00 .



Il perimetro del lotto è recintato, sul lato nord, est e parte del lato ovest, tramite uno zoccolo in calcestruzzo a vista con sovrastante cancellata metallica, interrotto da un passo carraio ed uno pedonale sul fronte strada; mentre sul lato sud risulta posizionata una rete metallica con accesso carraio dalla strada ad uso pubblico posizionata a sud della particella 309. Lungo la parte restante del lato ovest non è presente alcuna recinzione.





Il compendio immobiliare è costituito da un edificio industriale con annessa zona uffici e servizi : al piano terreno una gran parte della superficie è occupata dalla zona destinata alle attività produttive; la prima campata corrispondente alla porzione fronte strada, lato nord, è invece utilizzata in parte come uffici, sala riunioni, servizi igienici e spogliatoi e in parte come locale deposito/laboratorio, le due aree non sono in comunicazione in quanto il locale deposito presenta due accessi indipendenti verso l'esterno. Il piano primo, ubicato nella prima campata sul lato nord, è collegato tramite scala a due rampe (realizzata solo nella struttura portante) e si presenta come un locale unico allo stato grezzo.



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



L'immobile è caratterizzato da struttura portante prefabbricata in pilastri in c.a.p. con elementi prefabbricati non in vista ossia coperta dai pannelli tamponamento; plinti di fondazione a tazza in c.a.p. posati su piastra in c.a. di sottofondazione gettata in opera; copertura in elementi a travi prefabbricate a doppia pendenza nascoste dal tamponamento con manto in lamiera grecata preverniciata, con lucernari per illuminazione dalla copertura; solaio al primo piano in travi ed elementi prefabbricati in c.a.p. realizzato nella parte di capannone fronte strada lato nord; tamponamenti con pannelli prefabbricati esterni ai pilastri in cls liscio fondo cassero sui lati sud, est ed ovest, mentre sul lato fronte strada e per una decina di metri sulle parti laterali tramite pannellatura rivestita in graniglia di marmo. Una parete continua vetrata su telaio in alluminio con vetri antisfondamento, caratterizza il fronte nord del piano terreno, i serramenti dei restanti lati sono a nastro orizzontale con vetrate in u-glass con telaio in alluminio e doppi vetri.

All'esterno del capannone, in aderenza al lato sud, si rileva un basso fabbricato adibito a magazzino, tamponato e coperto tramite l'utilizzo di pannelli isolanti rivestiti in lamiera .

Anche sul lato ovest, in aderenza al fabbricato, si trovano una piccola tettoia, tamponata su due lati con copertura in pannelli isolanti rivestiti in lamiera ed una struttura metallica modulare imbullonata a terra con chiusura in teloni di tessuto plastificato .

Trattandosi di strutture temporanee e per le quali non è mai stata fatta alcuna richiesta di installazione ai competenti Uffici Comunali, andranno rimosse e non rappresenteranno superficie commercializzabile.



Sul perimetro esterno, trova posto un camminamento in cls della larghezza di mt. 1,50 sul lato est e mt. 3,50 sul lato ovest, mentre nella parte retrostante il capannone per una larghezza di mt. 10,00.

Sono presenti vari accessi sui diversi fronti : due ingressi sul fronte principale che permettono di accedere alla zona uffici e servizi e al locale deposito/laboratorio, un accesso alla zona produttiva nel lato est, un ampio portale carraio sul lato sud e tre accessi lungo il lato ovest.

Internamente i tutti i locali della zona uffici-servizi-deposito nella parte di capannone fronte strada lato nord sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in battuto di cemento. Il servizio igienico presenta gli allacciamenti alle reti di scarico, ma è privo degli apparecchi sanitari. Una ulteriore area servizi, a servizio dell'area operativa, è attrezzata con wc, doccia, lavabo, interamente rivestita e pavimentata in piastrelle ceramiche.



La zona produttiva occupa circa due terzi della superficie coperta complessiva, è attrezzata con un carroponete e presenta tre accessi carrai. E' presente un'area delimitata da pareti in cartongesso, contigua alla zona uffici-servizi.

La dimensione utile interna in pianta è pari a mt. 24,60 per il lato corto e mt. 49,60 per il lato lungo, mentre l'altezza utile sotto capriata è pari a mt. 7,20 .



Gli impianti tecnologici comprendono l'impianto di riscaldamento e sono presenti alcuni termosifoni; impianto di adduzione acqua potabile allacciato alla rete idrica del PEC; condotta di scarico per smaltimento reflui collegata alla fognatura comunale realizzata nell'ambito del



PEC e posizionata sottostante la strada ad uso pubblico posizionata a sud della particella 309.

In conclusione trattasi di un compendio immobiliare di recente edificazione, ubicato accanto ad una direttrice viaria, dotato di buone finiture, che necessita però di alcuni interventi edilizi che permettano una sua utilizzazione ottimale.

Le superfici *nette calpestabili* dei vari locali, riscontrate a seguito di rilievo in loco effettuato dal sottoscritto, nonché desumibili dalle planimetrie catastali allegate, sono le seguenti :

Piano terreno	
ufficio	= m ² 29,00
sala riunioni	= m ² 16,00
disimpegno	= m ² 7,00
wc/antiwc	= m ² 6,00
spogliatoio	= m ² 8,00
wc/antiwc	= m ² 9,00
deposito/laboratorio	= m ² 198,00
spogliatoio	= m ² 10,00
wc/antiwc	= m ² 6,00
area produttiva	= m ² 888,00
tettoia esterna	= m ² 40,00
Piano primo	
locale al grezzo da completare	= m ² 335,00
Area esterna	= m ² 2.075,00

In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili, si precisa che sono quelle stabilite dalle norme UNI 1075/2005 e UNI EN 15733/2011 e prevedono che la superficie netta interna dei locali adibiti ad abitazione, comprensiva dei divisori interni, sia addizionata alle superfici di :

- 100% pareti interne divisorie
- 100% muratura perimetrale indipendente
- 30% locali di sgombero, cantine (collegati ai vani principali)
- 10% area scoperta di pertinenza

In base a quanto sopra esposto e per il caso in esame, le superfici commerciali lorde del compendio immobiliare sono le seguenti :

NCEU - Comune di Novello (Cn) - Fg. 12, p.526 sub2 (ex p.526 sub1)

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 1.566,00

CT - Comune di Novello (Cn) - Fg. 12, p.309

CONSISTENZA m² 176,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GRUPPO 1.3 - TERRENI AGRICOLI / TERRENI PRODUTTIVI

CT	Fg. 12	p. 265	seminativo	N. 7
		p. 303	seminativo	N.11
		p. 304	seminativo	N.12
		p. 308	seminativo	N.13
		p. 315	seminativo	N.14
		p. 320	seminativo	N.15
		p. 321	seminativo	N.16
		p. 325	seminativo	N.17
		p. 330	seminativo	N.18
		p. 341	seminativo	N.19



Trattasi di terreni catastalmente definiti come seminativo, che urbanisticamente presentano peculiarità differenti, hanno giacitura in piano e sono ubicati intorno al capannone industriale precedentemente descritto .

Di seguito verranno specificate le loro singole tipicità, documentando con fotografie dove possibile, raggruppando ulteriormente le particelle in sottogruppi aventi caratteristiche simili .

GRUPPO 1.3.1

N.7 CT - Comune di Novello (Cn)
Fg. 12, p.265, seminativo, cl 2, sup m² 312, reddito dominicale € 2,42,
reddito agrario € 1,45

COERENZE

Fg. 12, p. 330, p. 341, p. 266, p. 247.

N.19 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p. 341, seminativo, cl 4, sup m² 3.117, reddito dominicale €16,10, reddito agrario € 11,27

COERENZE

Fg. 12, p. 265, p. 330, p. 329, p. 328, p. 342, p. 540, p. 34, p. 21, p. 266, p. 247.



Le due particelle sono confinanti, costituiscono un corpo unico ed hanno forma regolare, con giacitura in piano, inserite nel PRGC in Area Agricola e fascia di rispetto fluviale, lasciate a gerbido e con una difficile accessibilità dovuta al mancato utilizzo, che causa folta vegetazione.

Di fatto non è stato quindi possibile, per il sottoscritto, accedere ai beni, se non soltanto da lontano.

GRUPPO 1.3.2

N.13 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p. 308, seminativo, cl 2, sup m² 22, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,10

COERENZE

Fg. 12, p. 303, p. 526, p. 309, p. 330, p. 247

N.18 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p.330, seminativo, cl 2, sup m² 621, reddito dominicale € 4,81, reddito agrario € 2,89

COERENZE

Fg. 12, p. 308, p. 526, p. 309, p. 310, p. 311, p. 329, p. 328, p. 341, p. 265, p. 247





Le due particelle sono confinanti, costituiscono un corpo unico ed hanno forma regolare con giacitura in piano, inserite nel PRGC in Area Agricola e fascia di rispetto fluviale, lasciate a gerbido e con una attuale difficile accessibilità dovuta al mancato utilizzo, che causa folta vegetazione.

La p.308 ricade in ambito di P.E.C. in Area Produttiva ed è area pubblica, mentre la p. 330 risulta essere "spazio ad uso pubblico esterno all'ambito di P.E.C. per viabilità insistente su servizio di fognatura nera", il cui uso pubblico dovrà pertanto essere ceduto gratuitamente, mentre la proprietà rimarrà comunque in capo al soggetto acquirente.

GRUPPO 1.3.3

N.11 GT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p. 303, seminativo, cl 2, sup m² 4.401, reddito dominicale €34,09, reddito agrario € 20,46

COERENZE

Fg. 12, p. 248, strada provinciale, p. 304, p. 526, p. 308, p. 247



La particella 303, catastalmente classificata come seminativo, con una superficie complessiva pari a m² 4.401, ricade, congiuntamente alle p. 308-330-304-320-315-321 e 325, in Area destinata ad insediamenti produttivi P.R. da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato.

Nella Variante n.2 al PEC di cui all Convenzione rep. 17161 del 05/04/2011, rogito Notaio V. Fenoglio (all.27), veniva ampliato l'ambito di PEC verso Nord-Ovest, comprendendo quindi, oltre ad altri, il terreno Fg.12 p. 303, con la creazione di un nuovo lotto (n.6), avente una capacità edificatoria pari a m² 1.250 di superficie coperta in progetto e con le modalità di intervento tramite suddetto PEC.

Attualmente circa m² 880 risultano occupati da aree destinate alla viabilità veicolare pubblica, lavori realizzati nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria (a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dalla società proponente il PEC). Superficie che, come le particelle sotto descritte nel Gruppo 1.3.4, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Novello, previa redazione di pratica di Frazionamento presso il Catasto Terreni.

Lungo i lati nord-ovest e sud-est si snoda un percorso di viabilità ad uso pubblico definito dal PEC, che prosegue poi sul sedime delle particelle n. 308 e 330.

Una recinzione in rete metallica è realizzata lungo i lati nord-ovest e sud-est, mentre lungo il lato prospiciente la rotatoria è presente un ampio cancello carraio ed uno zoccolo in calcestruzzo a vista con sovrastante cancellata metallica; differenziando così, in modo evidente, la superficie da cedere al Comune e quella restante all'attuale particella n. 303. Non è presente alcuna recinzione delimitante il confine con la contigua p. 526.

GRUPPO 1.3.4

N.12 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p. 304, seminativo, cl 2, sup m² 2.056, reddito dominicale €15,93, reddito agrario € 9,56

COERENZE

Fg. 12, p. 303, strada provinciale, p. 320, p. 501, p. 306, p. 526/2

N.14 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p. 315, seminativo, cl 3, sup m² 1.465, reddito dominicale €9,46, reddito agrario € 5,67

COERENZE

Fg. 12, strada provinciale, p. 321 p. 527, p. 320

N.15 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p. 320, seminativo, cl 1, sup m² 539, reddito dominicale €4,59, reddito agrario € 2,78

COERENZE

Fg. 12, strada provinciale, p. 315, p. 527, p. 501, p. 304

N.16 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p. 321, seminativo, cl 1, sup m² 1.038, reddito dominicale €8,85, reddito agrario € 5,36

COERENZE

Fg. 12, strada provinciale, p. 283, p. 325, p. 539, p. 527, p. 315

N.17 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12, p. 325, seminativo, cl 3, sup m² 957, reddito dominicale €6,18, reddito agrario € 3,71

COERENZE

Fg. 12, p. 283, p. 541, p. 539, p. 321





Le varie particelle sono confinanti, costituiscono un corpo unico per un totale complessivo di m² 6.055, hanno forma regolare con giacitura in piano, inserite nel PRGC in Area destinata ad insediamenti produttivi P.R. da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato. Sul loro sedime e su parte della particella n.303, sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria (a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dalla società proponente il PEC), quali viabilità veicolare, rotonde, parcheggi, marciapiedi, aree verdi, illuminazione pubblica e reti di distribuzione dei vari sottoservizi.

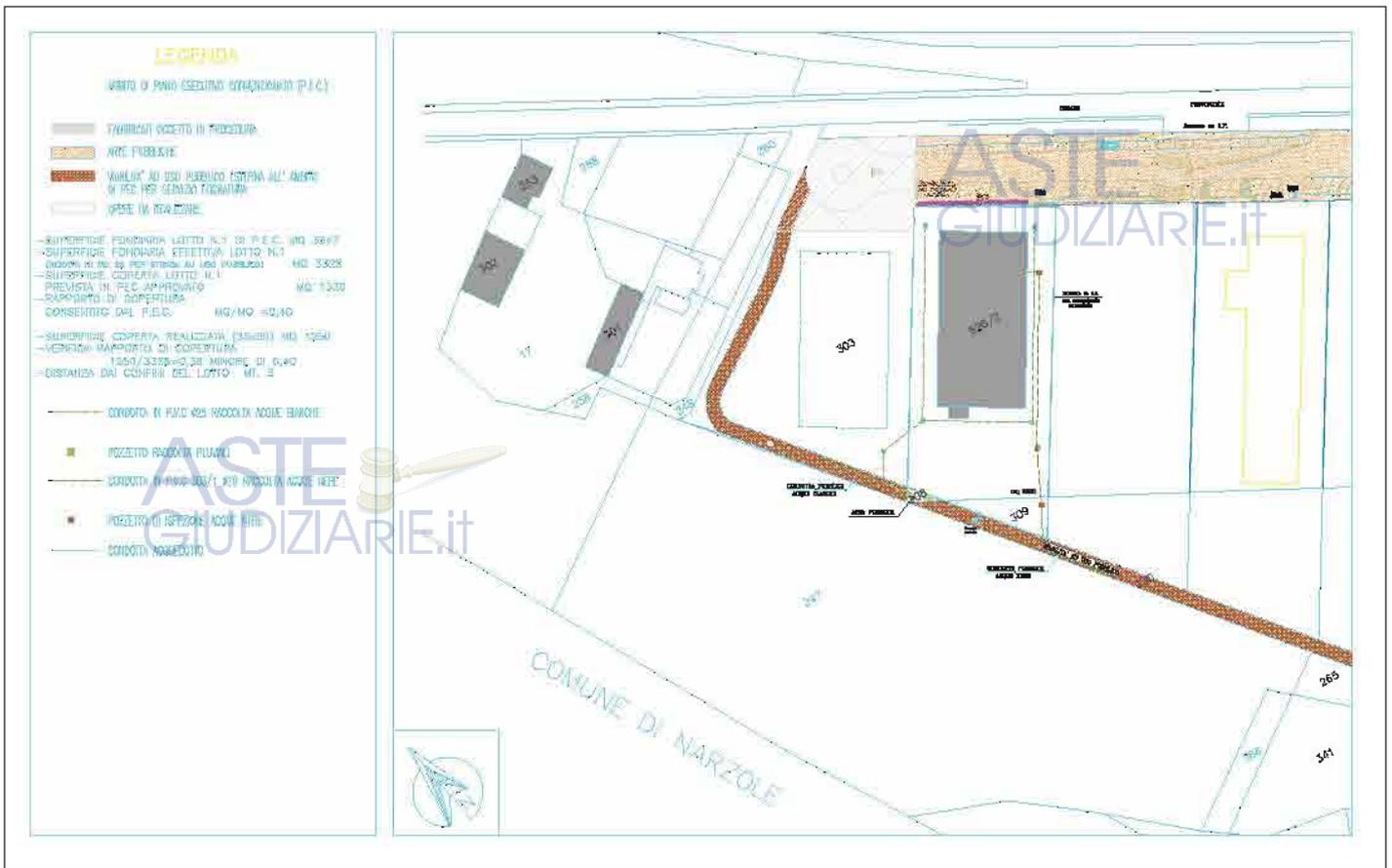
In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di cumuli di materiale inerte vario.

Per quanto sopra esposto e in base alle varie Convenzioni (Convenzione rep. 40858 del 13/02/2002 rogito Notaio C. Manera (all.25) - Convenzione di Variante n.1 rep. 15893 del 08/07/2008 rogito Notaio F. Ocleppo (all.26) - Convenzione di Variante n.2 rep. 17161 del 05/04/2011 rogito Notaio V. Fenoglio (all.27)) stipulate tra il Comune di Novello e le società proponenti il Piano Esecutivo Convenzionato, [REDACTED] (esecutata), sottoscrittore della Convenzione originaria del 13/02/2002, è obbligata, per se e i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Novello le aree utilizzate per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate nella Tavola di PEC in Variante n.1 (Tav. 4N) redatta [REDACTED]. Il trasferimento della proprietà al Comune di Novello delle opere ed aree verrà eseguito, solo dopo richiesta del Comune stesso, a titolo gratuito previo collaudo con esito favorevole, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico della proprietà, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati.

Pertanto, ai fini della stima finale del compendio immobiliare periziato ed oggetto della procedura, alle suddette particelle non verrà attribuito alcun valore.

Si precisa che il PEC, nell'ambito del quale rientrano le particelle sopra descritte (C/T p.526, p.303, p.304, p.308, p.315, p.320, p.321, p.325), alla data odierna non è ancora stato sottoposto a collaudo finale, in quanto una piccola percentuale delle opere di urbanizzazione deve ancora essere portata a compimento.





GRUPPO 2 - TERRENI AGRICOLI

CT	Fg. 14	p. 108	pascolo	N. 8
		p. 109	pascolo	N. 9
		p. 111	pascolo	N.10



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

Le tre particelle sono confinanti, costituiscono un corpo unico ed hanno forma regolare, con giacitura in piano, situate lungo la sponda sinistra del fiume Tanaro, nei pressi della frazione Fornaci.

Catastralmente definite come pascolo, inserite nel PRGC in Area destinata ad attività estrattiva – coltivazione di cava per inerti (p.108 e 109) e in Area Agricola (p. 111) e in fascia di rispetto fluviale, lasciate a gerbido e con una difficile accessibilità dovuta al mancato utilizzo, che causa folta vegetazione. Attualmente infatti sono presenti alberi di alto fusto.

Il sottoscritto CTU non ha potuto di fatto accedere ai beni, se non soltanto da lontano, avendo quindi solo una visione d'insieme complessiva dalla sponda opposta del fiume Tanaro. Sono state però nel contempo reperite e consultate, attraverso il portale Visultaf, le riprese aeree della zona, sovrapposte alle mappe catastali, alla presente allegate, da dove si evincono così i contorni delle particelle oggetto di perizia e lo stato culturale.

Il mancato accesso è dovuto anche alla non conoscenza, da parte della proprietà, dell'ubicazione esatta delle particelle in questione e della relativa strada di accesso.

Come riferito [REDACTED], socia accomandataria [REDACTED], le tre particelle non sono mai state utilizzate come terreni di estrazione di materiale e si trovano in stato di abbandono.

N.8 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 14, p. 108, pascolo, cl 3, sup m² 4.650, reddito dominicale €1,20, reddito agrario € 0,48

COERENZE

Fg. 14, fiume Tanaro, p. 107, p. 113, p. 109

N.9 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 14, p. 109, pascolo, cl 3, sup m² 6.030, reddito dominicale €1,56, reddito agrario € 0,62

COERENZE

Fg. 14, fiume Tanaro, p. 108, p. 113, p. 111

N.10 CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 14, p. 111, pascolo, cl 3, sup m² 5.304, reddito dominicale €1,37, reddito agrario € 0,55

COERENZE

Fg. 14, p. 197, fiume Tanaro, p. 109, p. 113, p. 112, p. 213





Si ritiene utile precisare che, per quanto concerne tutte le aree agricole e produttive oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha utilizzato gli estratti di mappa reperiti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti su altro ufficio Territorio Servizi Catastali, non provvedendo al loro rilievo metrico in sito .

Per una migliore comprensione delle descrizioni degli immobili nel loro complesso, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia .

4. REGIME PATRIMONIALE

indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell' esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune dove lo stesso fu celebrato

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo, in quanto l'esecutato , [REDACTED] , è persona giuridica; è stata comunque effettuata una ricerca in merito al regime patrimoniale dei soci accomandatari illimitatamente responsabili [REDACTED] .

Con una richiesta effettuata in data 07/06/2018 presso l' Ufficio dello Stato Civile servizi demografici del Comune di Piozzo (Cn), lo scrivente ha reperito l' Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio [REDACTED]

[REDACTED] Dalle annotazioni a margine dell'atto, risulta che *con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali ai sensi dell'art. 162, c.2 del Codice Civile .*

Si può pertanto affermare che [REDACTED] sia in regime di separazione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] .



Con una richiesta effettuata in data 18/09/2018 presso l' Ufficio dello Stato Civile servizi demografici del Comune di Monchiero (Cn), lo scrivente ha reperito l' Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio [REDACTED]

Dalle annotazioni a margine dell'atto, risulta che con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del comune di Monchiero in data 24/02/2016, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n.3 Parte II serie C anno 2016, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n.4 Parte II serie C anno 2016, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

Si può pertanto intendere che [REDACTED] sia di stato libero per divorzio.

5. VERIFICA DELLA CONFORMITA'

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano			
N	FG PART		CONFORMITA'
1	CT	12 307	particella soppressa
2	CT	12 309	conforme
3	NCEU	12 301	presentata ist rettifica toponomastica
4	NCEU	12 302	presentata ist rettifica toponomastica
5	NCEU	12 253/1	presentata ist rettifica toponomastica
6	NCEU	12 526/1	presentata pratica DOCFA
7	CT	12 265	conforme
8	CT	14 108	conforme
9	CT	14 109	conforme
10	CT	14 111	conforme
11	CT	12 303	conforme
12	CT	12 304	conforme
13	CT	12 308	conforme
14	CT	12 315	conforme
15	CT	12 320	conforme
16	CT	12 321	conforme
17	CT	12 325	conforme
18	CT	12 330	conforme
19	CT	12 341	conforme

Rilevata la difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, lo scrivente evidenzia che, per alcuni beni, i dati indicati nel pignoramento non

corrispondono a quelli attuali, ma hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Pertanto dall'esame degli atti depositati e dalle visure storiche acquisite presso Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti su altro ufficio Territorio Servizi Catastali è risultato che:

- il terreno identificato al CT – Comune di Novello (Cn) Fg. 12 p.307 , indicato nella Nota di Trascrizione del 27/03/2017 - Reg. part. 1891 Reg. gen. 2479 come immobile n.1 e conseguentemente anche nel Certificato Notarile Not. Ambrogio Romano del 18/09/2017 come bene n.1 dell' UNITÀ NEGOZIALE N. 1 , dal 27/09/2012 ha originato la particella n. 526, sulla quale è stata realizzata l'unità immobiliare identificata d'ufficio al NCEU al Fg. 12 p. 526/1 , pertanto la particella n. 307 del Fg.12 al Catasto Terreni del comune di Novello (Cn) risulta soppressa dal 27/09/2012. Conseguentemente il suddetto terreno censito al CT Fg.12 p.307 non è stato preso in considerazione nella valutazione del compendio immobiliare complessivo.
- il fabbricato identificato al NCEU - Comune di Novello (Cn) al Fg. 12 p. 526 sub1, come da costituzione d'ufficio del 29/12/2011, con attribuzione di Rendita Catastale presunta ai sensi dell'art. 19, c.10 del DL 78/2010, non presentava planimetria catastale, si è reso quindi necessario presentare presso l' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale Cuneo Territorio Servizi Catastali , denuncia di accastamento con inserimento di planimetria (mod. VARIAZIONE DOCFA) prot. n. CN0042181/2019 del 19/03/2019 in atti dal 20/03/2019 (n.7288.1/19) (all.32).Conseguentemente il sub 1 veniva soppresso e si creava il nuovo sub 2.
- I fabbricati identificati al NCEU - Comune di Novello (Cn) al Fg. 12 p. 253 sub1, 301 e 302 presentavano indicazione errata della via e del numero civico lo scrivente ha quindi presentato presso l'Ag. delle Entrate Direz. Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale Territorio di Alba, in data 19/03/2019 richiesta di rettifica toponomastica fabbricati .

E' stato comunque possibile identificare con certezza sui luoghi i beni sottoposti a pignoramento.

6. EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Lo scrivente, dall'analisi della documentazione esaminata e contestualmente ai sopralluoghi effettuati, ha riscontrato, come già indicato al precedente punto n.5, la mancata rispondenza per quanto si va ad indicare ;



• il fabbricato identificato al NCEU - Comune di Novello (Cn) al Fg. 12 p. 526 sub1, pur essendo stato oggetto di costituzione d'ufficio del 29/12/2011 da parte dell'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale Cuneo Territorio Servizi Catastali con attribuzione di Rendita Catastale presunta ai sensi dell'art. 19, c.10 del DL 78/2010 e conseguente immissione in mappa tramite Tipo Mappale n. 300935.1/12 del 27/09/2012 , non presentava corrispondente planimetria al NCEU.

Si è reso pertanto necessario presentare presso l' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale Cuneo Territorio Servizi Catastali, denuncia di accastamento con inserimento di planimetria (mod. VARIAZIONE DOCFA) prot. n. CN0042181/2019 del 19/03/2019 in atti dal 20/03/2019 (n.7288.1/19) (all.32). Conseguentemente il sub 1 veniva soppresso e si creava il nuovo sub 2.

• I fabbricati identificati al NCEU - Comune di Novello (Cn) al Fg. 12 p. 253 sub1, 301 e 302 presentavano indicazione errata della via e del numero civico, lo scrivente ha quindi presentato presso l'Ag. delle Entrate Direz. Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale Territorio di Alba, in data 19/03/2019 richiesta di rettifica toponomastica fabbricati con prot. CN0042181/2019 per i fabbricati identificati al NCEU - Comune di Novello (Cn) al Fg.12 p.253 sub 1, p.301 e 302; l'istanza di rettifica toponomastica è stata elaborata in data 25/03/2019 prot.n. CN0044932 n.7701.1/2019 - prot.n. CN0044933 n.7702.1/2019 - prot.n. CN0044935 n.7703.1/2019.

• Per il fabbricato identificato al NCEU - Comune di Novello (Cn) al Fg. 12 p. 253 sub1 si riscontrava la non conformità tra la consistenza attuale e quella riportata in visura (relativamente al numero dei vani), si presentava pertanto con prot. CN0202675/2018 richiesta di riesame della rendita catastale; richiesta che però non veniva accolta, in quanto l'Ag. delle Entrate Direz. Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale Territorio di Cuneo non aveva rinvenuto i presupposti di cui al D.M. 37/1997 per procedere ad un riesame dell' attribuzione della rendita, come da comunicazione ricevuta dal sottoscritto in data 24/01/2019 (all.33)

COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano				
	FG	PART	sub	Ubicazione
individuaz nel pignoramento	NCEU	12	301	Loc. Cà Bianca
individuaz nel pignoramento	NCEU	12	302	Loc. Cà Bianca
individuaz nel pignoramento	NCEU	12	253 1	Loc. Cà Bianca
individuaz nel pignoramento	NCEU	12	526 1	via da denominarsi
corretto	NCEU	12	301	Loc. Piano 2B
corretto	NCEU	12	302	Loc. Piano 2C/1
corretto	NCEU	12	253 1	Loc. Piano 2C/3
corretto	NCEU	12	526 2	Loc. Piano 1/M