

In allegato le visure aggiornate (all.11)

Date le variazioni di cui sopra, le unità immobiliari di cui è causa, sono all'attualità correttamente identificate a Catasto Terreni ed a Catasto Fabbricati, giusta rispondenza tra lo stato di fatto e la situazione planimetrica catastale .



## 7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

| <b>COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano</b> |                |                                           |                                         |                                 |                 |  |  |
|------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-----------------|--|--|
| <b>N</b>                                 | <b>FG PART</b> | <b>DESTINAZIONE URBANISTICA</b>           | <b>CL. PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</b> | <b>FASCIA DI RISP. FLUVIALE</b> | <b>art. NTA</b> |  |  |
| <b>2</b>                                 | CT 12 309      | AREA AGRICOLAparte   AREA PROD.parte      | II in parte                             | SI in parte                     | 20-19bis-23-42  |  |  |
| <b>3</b>                                 | CT 12 301      | AREA AGRICOLA con possibilità di recupero | II                                      |                                 | 20-23           |  |  |
| <b>4</b>                                 | CT 12 302      | AREA AGRICOLA con possibilità di recupero | II                                      |                                 | 20-23           |  |  |
| <b>5</b>                                 | CT 12 253      | AREA AGRICOLA con possibilità di recupero | II                                      |                                 | 20-23           |  |  |
| <b>6</b>                                 | CT 12 526      | AREA PRODUTTIVA                           | II                                      |                                 | 19bis-23        |  |  |
| <b>7</b>                                 | CT 12 265      | AREA AGRICOLA                             |                                         | SI                              | 20-42           |  |  |
| <b>8</b>                                 | CT 14 108      | ATT. ESTRATTIVA DI CAVA                   |                                         | SI                              | 24-42           |  |  |
| <b>9</b>                                 | CT 14 109      | ATT. ESTRATTIVA DI CAVA                   |                                         | SI                              | 24-42           |  |  |
| <b>10</b>                                | CT 14 111      | AREA AGRICOLA                             |                                         | SI                              | 20-42           |  |  |
| <b>11</b>                                | CT 12 303      | AREA AGRICOLAparte   AREA PROD.parte      | II                                      |                                 | 20-19bis-23     |  |  |
| <b>12</b>                                | CT 12 304      | AREA PRODUTTIVA                           | II                                      |                                 | 19bis-23        |  |  |
| <b>13</b>                                | CT 12 308      | AREA PRODUTTIVA                           | II                                      |                                 | 19bis-23        |  |  |
| <b>14</b>                                | CT 12 315      | AREA PRODUTTIVA                           | II                                      |                                 | 19bis-23        |  |  |
| <b>15</b>                                | CT 12 320      | AREA PRODUTTIVA                           | II                                      |                                 | 19bis-23        |  |  |
| <b>16</b>                                | CT 12 321      | AREA PRODUTTIVA                           | II                                      |                                 | 19bis-23        |  |  |
| <b>17</b>                                | CT 12 325      | AREA PRODUTTIVA                           | II                                      |                                 | 19bis-23        |  |  |
| <b>18</b>                                | CT 12 330      | AREA AGRICOLAparte   AREA PROD.parte      | II in parte                             | SI in parte                     | 20-19bis-23-42  |  |  |
| <b>19</b>                                | CT 12 341      | AREA AGRICOLA                             |                                         | SI                              | 20-42           |  |  |

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del comune di Novello in data 28/06/2018 e ha ricevuto documentazione che riporta all' allegato 34 . Il suddetto CDU ha validità un anno dalla data di emissione, a meno di intervenute modificazioni .

Esaminata la documentazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale del comune di Novello, approvato con delib. della G.R. 117/11794 del 17703/1987 e successive Varianti, in particolare la cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli e le Norme Tecniche di Attuazione, è stato accertato che i beni relativi al compendio immobiliare pignorato, ubicato in Novello (Cn) Loc. Piano , ricadono all'interno delle zone e con i vincoli come di seguito si va a specificare.

Documenti ai quali si richiama per ulteriori informazioni e precisazioni (all. 35)

Le particelle identificate al CT al Fg. 12 p. 307 (particella soppressa, ora CT p.526), p. 303, p. 304, p. 308, p. 315, p. 320, p. 321, p. 325 sono inserite nel perimetro del Piano



Esecutivo Convenzionato, approvato con D.C.C. n. 29 del 12/09/2001 regolato da Convenzione rep. 40858 del 13/02/2002 rogito Notaio Carlo Manera (all.25) , successiva variante n.1 approvata con D.C.C. n. 3 del 08/02/2008 e n. 7 del 10/04/2008 regolata da Convenzione di Variante n.1 rep. 15893 del 08/07/2008 rogito Notaio Franco Occeppo (all.26) e successiva variante n.2 approvata con D.C.C. n. 4 del 27/03/2011 regolata da Convenzione di Variante n.2 rep. 17161 del 05/04/2011 rogito Notaio Virgilio Fenoglio (all.27)

## 8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47*

Per quanto riguarda l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati identificati al NCEU al Fg. 12 particelle 253 sub1-301-302-526 sub2 (ex sub1), il sottoscritto, ha effettuato una precisa e puntuale indagine presso il Comune di Novello ufficio Tecnico tramite consultazione degli archivi esistenti, sia cartacei che informatizzati, a nome dei vari soggetti che si sono succeduti nella titolarità degli immobili, ed è stato riscontrato, solo in riferimento agli immobili sotto specificati, quanto segue :

*NCEU Fg. 12 p.526 sub 2 (ex sub1)*

- 1) Concessione Edilizia Gratuita n. 12/02 del 22/04/2002 prat. 10/02 (all.36)  
Realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito del Piano Esecutivo dell'area produttiva PR - rilasciata a [REDACTED]  
Proroga di PC n.24/06 del 17/07/2006 prat. 10/02  
Proroga di PC n.10/07 del 23/07/2007 PC 12/02  
Proroga di PC n. 27/08 del 06/08/2008  
Istanza a nome [REDACTED] per ottenimento nuovo PC del 14/01/2010  
Relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico del 12/02/2010
- 2) Concessione Edilizia n. 35/02 del 31/10/2002 prat.40/02 (all.37)  
Costruzione di struttura di fabbricato produttivo in area PEC loc. Piano lotto 1 rilasciata a [REDACTED]
- 3) Concessione Edilizia n. 39/02 del 04/12/2002 prat.44/02 (all.38)  
Variante in corso d'opera a C.E.35/02 inerente la realizzazione di tamponamento di fabbricato produttivo in area PEC loc. Piano lotto 1 rilasciata a [REDACTED]
- 4) Trasferimento di Concessioni Edilizie n. 12/02, n. 35/02, n. 39/02 in capo alla [REDACTED] del 15/09/2003 (all.39)
- 6) Permesso di costruire in sanatoria n. 02/2010 del 03/03/2010 prat. 30/2007 (all. 40)  
Interventi eseguiti in parziale difformità dalla C.E. 39/0 del 04/12/2002 inerenti la costruzione di fabbricato produttivo in area PEC zona P.R. lotto 1 ed esecuzione opere di completamento rilasciata a [REDACTED]

Costi e oblazioni correttamente corrisposti

7) SCIA del 22/10/2014 prat. 19/2014 - SUAP n.259/2014 (all.41)

Completamento di porzione di fabbricato esistente con realizzazione finiture interne ed esterne, impianti, installazione serramenti e creazione aperture laterali su prospetti esistenti.

presentata da [REDACTED]

Oneri non corrisposti

Non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità.

8) Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione dell'area produttiva P.R. approvato con D.C.C. n.29 del 12/09/2001 redatto da [REDACTED]

Convenzione rep. 40858 del 13/02/2002 rogito Notaio C. Manera (all.25)

Proponente [REDACTED]

9) Variante n.1 al Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione dell'area produttiva P.R. approvata con D.C.C. n.3 del 08/02/2008 e D.C.C. n.7 del 10/04/2008

Convenzione di Variante n.1 rep. 15893 del 08/07/2008 rogito Notaio F. Ocleppo (all.26)

Proponenti [REDACTED]

10) Variante n.2 al Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione dell'area produttiva P.R. approvata con D.C.C. n.4 del 27/03/2011 (all.28)

Convenzione di Variante n.2 rep. 17161 del 05/04/2011 rogito Notaio V. Fenoglio (all.27)

Proponenti [REDACTED]

NCEU Fg. 12 p.301

1) Denuncia di Inizio Attività n. 38/09 del 30/11/2009 (all.42)

Manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato uso magazzino ubicato in località Piano Cascina Bianca - NCEU Fg12 p. 301

rilasciata a [REDACTED]

Per quanto riguarda la conformità urbanistica del fabbricato industriale (NCEU Fg. 12 p.526 sub 2 ex sub1), lo scrivente, nel corso dei vari sopralluoghi, ha potuto verificare la non completa corrispondenza tra lo stato di fatto riscontrato sul posto e gli elaborati grafici allegati ai sopraelencati provvedimenti edilizi, riscontrando le sotto elencate difformità:

- 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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

- Al fine di regolarizzare sul fabbricato le parti difformi dai progetti, dovranno essere effettuate le seguenti attività:

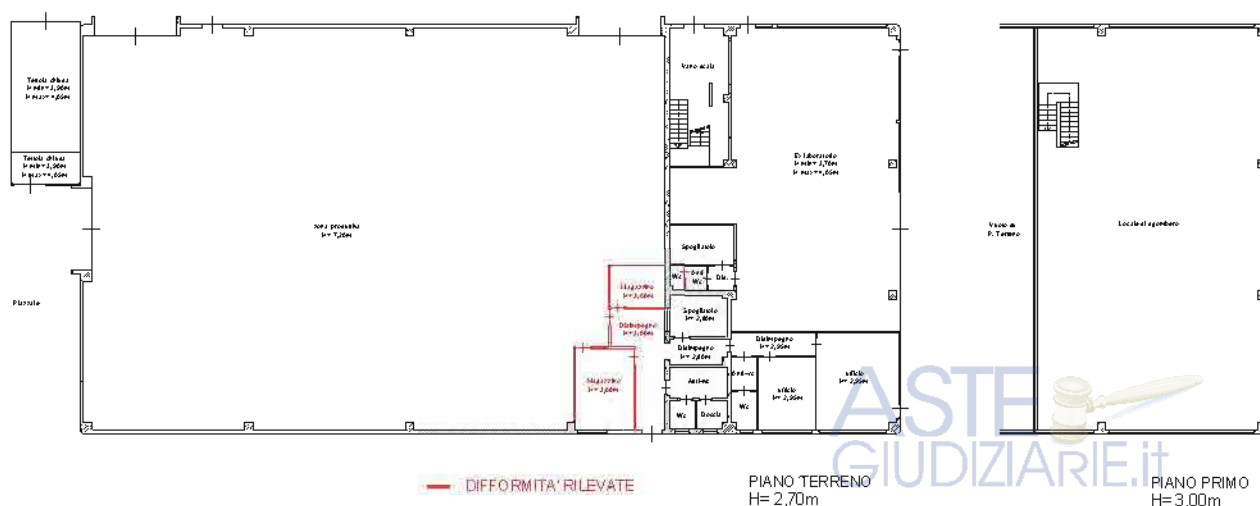
- rimozione della piccola tettoia e della struttura imbullonata coperta con telone
- redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato di pratica edilizia in sanatoria



Le difformità sopra descritte sono meglio individuate nell'elaborato grafico esplicativo delle difformità edilizie (all.43)



Fq. 12 p. 526 sub2



Rilevato che le modifiche di cui sopra non risultano autorizzate, in seguito a vari colloqui con il Tecnico del Settore Urbanistica del comune di Novello, ed alla luce della normativa vigente, si ritiene che gli abusi riscontrati siano sanabili mezzo di idonea pratica



edilizia Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria ai sensi dell'art.6 c.2 del D.P.R. 380/01 e s.m. ed i.; in base combinato disposto dagli artt. 46, c.5 del D.P.R. 06/06/01 n. 380 e 40, c.6 della L. 28/02/85 n.47 ; il rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a € 1.000,00 .

I costi stimati all'attualità, si possono pertanto quantificare complessivamente in €5.000,00 , comprendente anche i costi per opere di rimozione delle strutture esterne, sanzioni, oneri concessori, diritti di segreteria da corrispondere al comune di Novello e spese tecniche, nonché le spese necessarie alla realizzazione di recinzione che delimiti il confine con la contigua particella n. 303 .

La domanda di sanatoria dovrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'art. 46 c.5bis del D.P.R. n.380 del 06/06/2001.

Si precisa che su tali conteggi potrebbero essere apportate eventuali variazioni nel corso della definizione della pratica da parte del Tecnico Comunale Responsabile del Procedimento .

Di conseguenza, con le premesse e gli adempimenti di cui sopra, l'immobile in oggetto può considerarsi comunque conforme alla normativa urbanistico-edilizia.

Per quanto riguarda i manufatti identificati al NCEU al Fg. 12 particelle 253 sub1 e p.302 , viste ed esaminate le caratteristiche tipologiche e costruttive e dalle verifiche effettuate, si può affermare che l'edificazione originaria risale a data antecedente il 01/09/1967 , che non risultano effettuati lavori in assenza o difformità di provvedimenti edilizi tali da essere suscettibili di misure sanzionatorie e che non sono state reperite concessioni o autorizzazioni edilizie.

## 9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

In considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati costituiti da quanto di seguito si va ad elencare ed a seguito di verifica della situazione dei luoghi, della distribuzione planimetrica dei locali, degli accessi, della situazione urbanistica lo scrivente ritiene di poter affermare che, per i beni pignorati, sia conveniente la vendita in plurimi lotti indipendenti .

### COMUNE DI NOVELLO (CN)

#### GRUPPO 1.1 N.3 FABBRICATI

NCEU Fg. 12 p.301 cat C2

p.302 cat C2  
p.253 sub1 cat A4

**GRUPPO 1.2 N.1 FABBRICATO INDUSTRIALE**

NCEU Fg. 12 p.526/2 cat D7

**N. 1 APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO**

CT Fg. 12 p.309 superficie m² 176

**GRUPPO 1.3 N. 10 APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLI E PRODUTTIVI**

CT Fg. 12  
p. 265 superficie m² 312  
p. 303 superficie m² 4.401  
p. 304 superficie m² 2.056  
p. 308 superficie m² 22  
p. 315 superficie m² 1.465  
p. 320 superficie m² 539  
p. 321 superficie m² 1.038  
p. 325 superficie m² 957  
p. 330 superficie m² 621  
p. 341 superficie m² 3.117

**GRUPPO 2 N. 3 APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLI**

CT Fg. 14 p. 108 superficie m² 4.650  
p. 109 superficie m² 6.030  
p. 111 superficie m² 5.304

**LOTTO 1**

| <b>NCEU - COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano</b> |      |     |      |     |        |           |          |                          |  |
|-------------------------------------------------|------|-----|------|-----|--------|-----------|----------|--------------------------|--|
| FG                                              | PART | sub | Cat. | Cl. | Cons.  | sup. cat. | rendita  | indirizzo                |  |
| 12                                              | 301  |     | C2   | 1   | m² 296 | m² 317    | € 458,61 | Loc. Piano 2B p. T-1     |  |
| 12                                              | 302  |     | C2   | 1   | m² 334 | m² 219    | € 517,49 | Loc. Piano 2C/1 p. T-1   |  |
| 12                                              | 253  | 1   | A4   | 2   | v. 6   | m² 167    | € 114,65 | Loc. Piano 2C/3 p.S1-T-1 |  |

**LOTTO 2**

| <b>NCEU - COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano</b> |      |     |      |     |       |           |            |                       |  |
|-------------------------------------------------|------|-----|------|-----|-------|-----------|------------|-----------------------|--|
| FG                                              | PART | sub | Cat. | Cl. | Cons. | sup. cat. | rendita    | indirizzo             |  |
| 12                                              | 526  | 2   | D7   |     |       |           | € 6.461,30 | Loc. Piano 1/M p. T-1 |  |

| <b>CT - COMUNE DI NOVELLO (CN)</b> |      |            |     |        |           |           |  |
|------------------------------------|------|------------|-----|--------|-----------|-----------|--|
| FG                                 | PART | qualità    | cl. | sup.   | red. dom. | red. agr. |  |
| 12                                 | 309  | seminativo | 2   | m² 176 | € 1,36    | € 0,82    |  |

### LOTTO 3

| <b>CT - COMUNE DI NOVELLO (CN)</b> |             |                |            |                     |                  |                  |  |
|------------------------------------|-------------|----------------|------------|---------------------|------------------|------------------|--|
| <b>FG</b>                          | <b>PART</b> | <b>qualità</b> | <b>cl.</b> | <b>sup.</b>         | <b>red. dom.</b> | <b>red. agr.</b> |  |
| 12                                 | 265         | seminativo     | 2          | m <sup>2</sup> 312  | € 2,42           | € 1,45           |  |
| 12                                 | 303         | seminativo     | 2          | m <sup>2</sup> 4401 | € 34,09          | € 20,46          |  |
| 12                                 | 304         | seminativo     | 2          | m <sup>2</sup> 2056 | € 15,93          | € 9,56           |  |
| 12                                 | 308         | seminativo     | 2          | m <sup>2</sup> 22   | € 0,17           | € 0,10           |  |
| 12                                 | 315         | seminativo     | 3          | m <sup>2</sup> 1465 | € 9,46           | € 5,67           |  |
| 12                                 | 320         | seminativo     | 1          | m <sup>2</sup> 539  | € 4,59           | € 2,78           |  |
| 12                                 | 321         | seminativo     | 1          | m <sup>2</sup> 1038 | € 8,85           | € 5,36           |  |
| 12                                 | 325         | seminativo     | 3          | m <sup>2</sup> 957  | € 6,18           | € 3,71           |  |
| 12                                 | 330         | seminativo     | 2          | m <sup>2</sup> 621  | € 4,81           | € 2,89           |  |
| 12                                 | 341         | seminativo     | 4          | m <sup>2</sup> 3117 | € 16,10          | € 11,27          |  |

### LOTTO 4

| <b>CT - COMUNE DI NOVELLO (CN)</b> |             |                |            |                     |                  |                  |  |
|------------------------------------|-------------|----------------|------------|---------------------|------------------|------------------|--|
| <b>FG</b>                          | <b>PART</b> | <b>qualità</b> | <b>cl.</b> | <b>sup.</b>         | <b>red. dom.</b> | <b>red. agr.</b> |  |
| 14                                 | 108         | pascolo        | 3          | m <sup>2</sup> 4650 | € 1,20           | € 0,48           |  |
| 14                                 | 109         | pascolo        | 3          | m <sup>2</sup> 6030 | € 1,56           | € 0,62           |  |
| 14                                 | 111         | pascolo        | 3          | m <sup>2</sup> 5304 | € 1,37           | € 0,55           |  |

### 10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

I beni immobiliari oggetto della presente perizia, siti in Novello (Cn), di proprietà della [REDAZIONE] sono pignorati per l'intera loro quota e, stante quanto riferito al punto precedente, è possibile la formazione di singoli lotti.

### 11. DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

A seguito di accertamenti e dai sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha rilevato essere tutti i beni del compendio immobiliare, liberi da occupanti.

Per quanto riguarda l'acquisizione del titolo legittimante il possesso dei beni da parte degli esecutati, lo scrivente rimanda all' allegato 14, già citato al precedente punto 2, l' atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In merito alla verifica dei contratti di locazione, dalle indagini svolte dall sottoscritto tramite richiesta inoltrata presso l' Agenzia delle Entrate di Asti con interrogazione dell' anagrafe tributaria in data 19/09/2018, emerge che è " *presente contratto di locazione registrato nel 2014 presso l' Ufficio Territoriale di Alba al numero 3154 serie 3T, nonché i dati anagrafici del soggetto conduttore...*", come da risposta ottenuta in data 15/10/2018 dall'incaricato preposto presso l'ufficio competente (all.44).

Il suddetto contratto si riferisce all'immobile identificato al NCEU al Fg.12 p.526/1 (fabbricato industriale) , ora p. 526/2 e risulta essere un contratto di locazione di immobile strumentale, stipulato in data 20/11/2014 registrato presso l' Agenzia delle Entrate uff Territoriale di Alba in data 24/11/2014 al n.3154 serie 3T per la durata di mesi 12, tra la

Essendo però l'immobile attualmente inutilizzato, pur non avendo il sottoscritto reperto alcuna rescissione del suddetto contratto, si ritiene lo stesso non più in corso di validità.

Per quanto riguarda le Imposte di Registrazione e di Bollo, le stesse sono state regolarmente pagate solamente per il primo anno. A tal proposito si ritiene utile evidenziare che sono state emesse e notificate cartelle esattoriali per imposte non pagate relative agli anni 2016 e 2017, sia al locatore che al conduttore.

## **12. ASSEGNAZIONE A CONIUGE**

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

## **13. ESISTENZA DI VINCOLI**

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*



Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sul bene pignorato di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubbliche o di usi civici.

Le particelle identificate al CT al Fg. 12 p. 307 (particella soppressa, ora CT p.526), p. 303, p. 304, p. 308, p. 315, p. 320, p. 321, p. 325 sono inserite nel perimetro del Piano Esecutivo Convenzionato.

Resta da ribadire la fascia di rispetto fluviale.

Lo scrivente CTU ritiene opportuno precisare che, come già descritto al precedente punto 3 pag.25, per accedere agli immobili identificati al Fg.12 particelle n. 301-302-253/1, costituenti il lotto di vendita n. 1, è necessario attraversare la particella n.17, si dovrà pertanto istituire una servitù di passaggio per fondo intercluso in quanto privo di accesso alla via pubblica, a favore delle particelle n. 301-302-253/1.



#### 14. SPESE CONDOMINIALI

*informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

#### 15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del*

*provvedimento di assegnazione se non trascritto nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di E.I. 91/27, ubicato in Novello (Cn), comprendente i beni come identificati al precedente punto 3.

Lo scrivente utilizzerà, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo, che consisterà nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al mq. di superficie lorda convenzionalmente determinata per quanto riguarda i manufatti.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, attraverso l'inserimento della stessa nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici, quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legato a due fattori: alla conoscenza del mercato ed all'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il valore del bene dipenderà quindi dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

Le stime dei valori unitari per quanto riguarda i fabbricati sono state stabilite sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare detto O.M.I., presso l'Agenzia delle Entrate, quale parametro inoppugnabile rispetto ad altre fonti più opinabili, che però per completezza di indagine sono state comunque esaminate.

In riferimento ai terreni sono stati presi in considerazione i Valori Agricoli Medi (VAM), sempre dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono: destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socio-economici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della

zona, la manutenzione e conservazione dell'edificio, la tecnologia, la situazione catastale e urbanistica del bene e la sua legittimità.

Lo scrivente, pur ritenendo quale parametro fondamentale per la valutazione finale dei fabbricati i dati riportati dall'O.M.I., ha indirizzato la propria ricerca anche verso i valori di mercato da assumere quale confronto con l'oggetto di stima, desunti dalle compravendite effettuate su immobili, aventi per quanto possibile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Le indagini sono state svolte presso operatori commerciali del settore immobiliare dalle quali è emersa, rafforzata, la convinzione che la zona nella quale ricade l'immobile da valutare, per la sua posizione sopra specificata nell'ambito del territorio comunale, può essere particolarmente indicata per particolari insediamenti di tipo residenziale, ma con una scarsa appetibilità commerciale che tende di conseguenza a mantenere i valori degli immobili ad un livello medio-basso, considerato anche il momento di non particolare spigilatezza del mercato immobiliare in generale.

Per la determinazione dei valori dei fabbricati si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici:

*Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze*  
*Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati delle quotazioni Immobiliari*  
Anno 2018 - semestre 2 - Comune Novello (Cn)

fascia/zona : Extraurbana/Zone agricole

codice zona : R1

microzona catastale : 1

destinazione : residenziale

abitazioni di tipo economico

**da € 650,00/ m<sup>2</sup> a € 950,00/ m<sup>2</sup>**

box

**da € 400,00/ m<sup>2</sup> a € 600,00/ m<sup>2</sup>**

*Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze*  
*Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati delle quotazioni Immobiliari*  
Anno 2018 - semestre 2 - Comune Novello (Cn)

fascia/zona : Centrale/Centro Urbano

codice zona : B1

microzona catastale : 1

destinazione : produttiva

capannoni tipici

**da € 400,00/ m<sup>2</sup> a € 600,00/ m<sup>2</sup>**

Borsino Immobiliare 2019 - marzo 2019

Novello (Cn)

abitazioni civili di tipo economico

**da € 340,00/ m<sup>2</sup> a € 540,00/ m<sup>2</sup>**

box

**da € 290,00/ m<sup>2</sup> a € 470,00/ m<sup>2</sup>**

Borsino Immobiliare 2019 - marzo 2019

Novello (Cn)

capannoni tipici

**da € 324,00/ m<sup>2</sup> a € 526,00/ m<sup>2</sup>**

da indagini di mercato esperite in zona

abitazioni civili di tipo economico

**da € 300,00/ m<sup>2</sup> a € 700,00/ m<sup>2</sup>**

box

**da € 200,00/ m<sup>2</sup> a € 300,00/ m<sup>2</sup>**

Per la determinazione dei valori dei terreni si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici :

*Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze*

*Osservatorio del Mercato Immobiliare – Valori Agricoli Medi della provincia di Cuneo*

*Annualità 2019 – Regione Agraria n. 11 (Cn)*

| COLTURA    | VALORE AGRICOLO (€/ha) |
|------------|------------------------|
| seminativo | 13.444,00              |
| pascolo    | 1.263,00               |

Sulla base di quanto sopra esposto, delle descrizioni e delle caratteristiche dei singoli beni desumibili da quanto riportato al punto 3 della presente relazione, dalla documentazione fotografica, dagli elaborati tecnici e descrittivi allegati oltre a quanto effettivamente verificato in loco e visti :

- i parametri di zona orientativi secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e secondo il Borsino Immobiliare Nazionale
- l'andamento del mercato immobiliare contemporaneo
- l'ubicazione dei vari beni in stima
- il contesto di inserimento generale dei beni
- le caratteristiche estrinseche dei beni
- le caratteristiche intrinseche e potenziali dei beni
- la situazione catastale dei beni
- la situazione urbanistica dei beni
- lo stato di manutenzione e conservazione dei beni
- la legittimità dei beni

il sottoscritto CTU ritiene più corretto descrivere ogni singolo lotto di vendita separatamente, al fine di specificare e confutare puntalmente per ognuno, le singole valutazioni di stima .

I valori complessivi dei singoli fabbricati, vengono considerati comprensivi dei relativi terreni di sito e di pertinenza e pertanto gli immobili saranno trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

### LOTTO 1

| <b>NCEU - COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano</b> |             |            |             |            |                |     |                    |                |                          |
|-------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|----------------|-----|--------------------|----------------|--------------------------|
| <b>FG</b>                                       | <b>PART</b> | <b>sub</b> | <b>Cat.</b> | <b>Cl.</b> | <b>Cons.</b>   |     | <b>sup. cat.</b>   | <b>rendita</b> | <b>indirizzo</b>         |
| 12                                              | 301         |            | C2          | 1          | m <sup>2</sup> | 296 | m <sup>2</sup> 317 | € 458,61       | Loc. Piano 2B p. T-1     |
| 12                                              | 302         |            | C2          | 1          | m <sup>2</sup> | 334 | m <sup>2</sup> 219 | € 517,49       | Loc. Piano 2C/1 p. T-1   |
| 12                                              | 253         | 1          | A4          | 2          | v.             | 6   | m <sup>2</sup> 167 | € 114,65       | Loc. Piano 2C/3 p.S1-T-1 |

Trattasi di un fabbricato residenziale e due fabbricati catastalmente definiti come deposito. Attualmente disabitati .

Urbanisticamente 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).

Conseguentemente, al fine di consentire un regolare accesso ai beni, si dovrà istituire una servitù di passaggio a favore degli stessi.

I suddetti beni, pur diversi per tipologia, vengono riuniti in un unico lotto sia per ragioni logiche che di convenienza economica.

I prezzi unitari, €/m<sup>2</sup>, fanno capo a preciso parametro di riferimento a metro quadrato di superficie lorda virtuale, convenzionalmente determinata come precedentemente esposto, parametro di riferimento al quale si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo di abbattimento relativo alla condizione di lotti interclusi, allo stato di manutenzione e di vetustà, pari a circa 30%.

NCEU - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 301

SUPERFICIE COMMERCIALE m<sup>2</sup> 320,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 180,00

VALORE COMPLESSIVO € 57.600,00

NCEU - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 302

SUPERFICIE COMMERCIALE m<sup>2</sup> 380,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 170,00

VALORE COMPLESSIVO € 64.600,00

NCEU - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 253 subl

SUPERFICIE COMMERCIALE m<sup>2</sup> 160,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 250,00

VALORE COMPLESSIVO € 40.000,00

**TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1**

**= € 162.200,00**

**LOTTO 2**

**NCEU - COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano**

| FG | PART | sub | Cat. | Cl. | Cons. | sup. cat. | rendita    | indirizzo             |
|----|------|-----|------|-----|-------|-----------|------------|-----------------------|
| 12 | 526  | 2   | D7   |     |       |           | € 6.461,30 | Loc. Piano 1/M p. T-1 |

**CT - COMUNE DI NOVELLO (CN)**

| FG | PART | qualità    | cl. | sup.               | red. dom. | red. agr. |
|----|------|------------|-----|--------------------|-----------|-----------|
| 12 | 309  | seminativo | 2   | m <sup>2</sup> 176 | € 1,36    | € 0,82    |

Trattasi di fabbricato industriale, urbanisticamente inserito nel PRGC in Area Produttiva del Piano Esecutivo Convenzionato e adiacente appezzamento di terreno agricolo, conglobato nell'area di pertinenza del capannone.

I suddetti beni costituiscono fisicamente un corpo unico e quindi vengono riuniti in un unico lotto sia per ragioni logiche che di convenienza economica.

Il prezzo unitario, €/m<sup>2</sup>, riferito al fabbricato industriale, fa riferimento ai valori medi OMI per superficie lorda virtuale, convenzionalmente determinata come precedentemente esposto, parametro di riferimento al quale si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo di abbattimento relativo allo stato di manutenzione, pari a circa 10%.

Il prezzo unitario del terreno, viene comparato a quello considerato per l'area esterna del capannone.

Esistono della difformità sanabili.

NCEU - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 526 sub2

SUPERFICIE COMMERCIALE m<sup>2</sup> 1.566,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 400,00

VALORE COMPLESSIVO € 626.400,00

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 309

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 176,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 40,00

VALORE COMPLESSIVO € 7.040,00

a dedurre

Attività urbanistiche in sanatoria complessive € 5.000,00

**TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2 arrotondato = € 628.400,00**

### LOTTO 3

| <b>CT - COMUNE DI NOVELLO (CN)</b> |             |                |            |                     |                  |                  |  |
|------------------------------------|-------------|----------------|------------|---------------------|------------------|------------------|--|
| <b>FG</b>                          | <b>PART</b> | <b>qualità</b> | <b>cl.</b> | <b>sup.</b>         | <b>red. dom.</b> | <b>red. agr.</b> |  |
| 12                                 | 265         | seminativo     | 2          | m <sup>2</sup> 312  | € 2,42           | € 1,45           |  |
| 12                                 | 303         | seminativo     | 2          | m <sup>2</sup> 4401 | € 34,09          | € 20,46          |  |
| 12                                 | 304         | seminativo     | 2          | m <sup>2</sup> 2056 | € 15,93          | € 9,56           |  |
| 12                                 | 308         | seminativo     | 2          | m <sup>2</sup> 22   | € 0,17           | € 0,10           |  |
| 12                                 | 315         | seminativo     | 3          | m <sup>2</sup> 1465 | € 9,46           | € 5,67           |  |
| 12                                 | 320         | seminativo     | 1          | m <sup>2</sup> 539  | € 4,59           | € 2,78           |  |
| 12                                 | 321         | seminativo     | 1          | m <sup>2</sup> 1038 | € 8,85           | € 5,36           |  |
| 12                                 | 325         | seminativo     | 3          | m <sup>2</sup> 957  | € 6,18           | € 3,71           |  |
| 12                                 | 330         | seminativo     | 2          | m <sup>2</sup> 621  | € 4,81           | € 2,89           |  |
| 12                                 | 341         | seminativo     | 4          | m <sup>2</sup> 3117 | € 16,10          | € 11,27          |  |

Trattasi di terreni catastalmente definiti come seminativo, che urbanisticamente presentano peculiarità differenti, hanno giacitura in piano e sono ubicati intorno al capannone industriale del Lotto di vendita n. 2.

- Le particelle n. 265 e n. 341 sono esterne all'ambito del PEC e pertanto verranno valutate come appezzamenti inseriti nel vigente PRGC in Area Agricola e fascia di rispetto fluviale.
- La particella n. 303, risulta attualmente occupata per circa m<sup>2</sup> 880 da aree destinate alla viabilità veicolare pubblica, che dovranno pertanto essere cedute gratuitamente al Comune di Novello, previa redazione di pratica di Frazionamento presso il Catasto Terreni. La valutazione verrà pertanto effettuata sulla restante consistenza pari a m<sup>2</sup> 3.520, avente capacità edificatoria pari a m<sup>2</sup> 1.250 di superficie coperta. Valutazione che tiene conto del prezzo di mercato del fabbricato che verrà ad esistere su quel lotto e dell'incidenza in percentuale, pari in questo caso al 20%, del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.
- Le particelle n. 304, n. 315, n. 320, n. 321 e n. 325 costituiscono un corpo unico e sul loro sedime, sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dalla società proponente il PEC. In base alle varie Convenzioni stipulate fra il Comune di Novello e la società proponente, [REDACTED], [REDACTED], 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, pertanto, alle suddette particelle verrà attribuito un valore simbolico.
- La particella n. 308, ricade in ambito di P.E.C. in Area Produttiva ed è area pubblica, 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. La proprietà di entrambe le particelle rimarrà comunque in capo al soggetto acquirente.

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 265

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 312,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 1,34

VALORE COMPLESSIVO € 418,08

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 303

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 3.520,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 28,00

VALORE COMPLESSIVO € 98.560,00



CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 304

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 2.056,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 0,00

VALORE COMPLESSIVO € -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 308

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 22,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 1,34

VALORE COMPLESSIVO € 29,48

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 315

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 1.465,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 0,00

VALORE COMPLESSIVO € -----

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 320

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 539,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 0,00

VALORE COMPLESSIVO € -----

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 321

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 1.038,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 0,00

VALORE COMPLESSIVO € -----

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 325

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 957,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 0,00

VALORE COMPLESSIVO € -----

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 330

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 621,00

VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup> 1,34

VALORE COMPLESSIVO € 832,14

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 12 p. 341

CONSISTENZA m<sup>2</sup> 3.117,00

VALORE UNITARIO €/m² 1,34  
VALORE COMPLESSIVO € 4.176,78

a dedurre

Attività catastali complessive € 2.000,00

**TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3 arrotondato = € 102.000,00**

## LOTTO 4

| <b>CT - COMUNE DI NOVELLO (CN)</b> |             |                |            |             |                  |                  |  |
|------------------------------------|-------------|----------------|------------|-------------|------------------|------------------|--|
| <b>FG</b>                          | <b>PART</b> | <b>qualità</b> | <b>cl.</b> | <b>sup.</b> | <b>red. dom.</b> | <b>red. agr.</b> |  |
| 14                                 | 108         | pascolo        | 3          | m² 4650     | € 1,20           | € 0,48           |  |
| 14                                 | 109         | pascolo        | 3          | m² 6030     | € 1,56           | € 0,62           |  |
| 14                                 | 111         | pascolo        | 3          | m² 5304     | € 1,37           | € 0,55           |  |

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, attualmente lasciate a gerbido e con una discreta accessibilità.

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 14 p. 108

CONSISTENZA m² 4.650,00

VALORE UNITARIO €/m² 8,00

VALORE COMPLESSIVO € 37.200,00

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 14 p. 109

CONSISTENZA m² 6.030,00

VALORE UNITARIO €/m² 8,00

VALORE COMPLESSIVO € 48.240,00

CT - Comune di Novello (Cn)

Fg. 14 p. 111

CONSISTENZA m² 5.304,00

VALORE UNITARIO €/m² 0,13

VALORE COMPLESSIVO € 689,52

**TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4 arrotondato = € 86.000,00**

## RIEPILOGO VALORE DEI SINGOLI LOTTI

### LOTTO 1

€ 162.200,00

Euro centosessantaduemiladuecento/00

| <b>NCEU - COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano</b> |      |     |      |     |                    |                    |          |                          |  |
|-------------------------------------------------|------|-----|------|-----|--------------------|--------------------|----------|--------------------------|--|
| FG                                              | PART | sub | Cat. | Cl. | Cons.              | sup. cat.          | rendita  | indirizzo                |  |
| 12                                              | 301  |     | C2   | 1   | m <sup>2</sup> 296 | m <sup>2</sup> 317 | € 458,61 | Loc. Piano 2B p. T-1     |  |
| 12                                              | 302  |     | C2   | 1   | m <sup>2</sup> 334 | m <sup>2</sup> 219 | € 517,49 | Loc. Piano 2C/1 p. T-1   |  |
| 12                                              | 253  | 1   | A4   | 2   | v. 6               | m <sup>2</sup> 167 | € 114,65 | Loc. Piano 2C/3 p.S1-T-1 |  |

### LOTTO 2

€ 628.400,00

Euro seicentoventottomilaquattrocento/00

| <b>NCEU - COMUNE DI NOVELLO (CN) Loc. Piano</b> |      |     |      |     |       |           |            |                       |  |
|-------------------------------------------------|------|-----|------|-----|-------|-----------|------------|-----------------------|--|
| FG                                              | PART | sub | Cat. | Cl. | Cons. | sup. cat. | rendita    | indirizzo             |  |
| 12                                              | 526  | 2   | D7   |     |       |           | € 6.461,30 | Loc. Piano 1/M p. T-1 |  |

| <b>CT - COMUNE DI NOVELLO (CN)</b> |      |            |     |                    |           |           |  |
|------------------------------------|------|------------|-----|--------------------|-----------|-----------|--|
| FG                                 | PART | qualità    | cl. | sup.               | red. dom. | red. agr. |  |
| 12                                 | 309  | seminativo | 2   | m <sup>2</sup> 176 | € 1,36    | € 0,82    |  |

### LOTTO 3

€ 102.000,00

Euro centoduemila/00

| <b>CT - COMUNE DI NOVELLO (CN)</b> |      |            |     |                     |           |           |  |
|------------------------------------|------|------------|-----|---------------------|-----------|-----------|--|
| FG                                 | PART | qualità    | cl. | sup.                | red. dom. | red. agr. |  |
| 12                                 | 265  | seminativo | 2   | m <sup>2</sup> 312  | € 2,42    | € 1,45    |  |
| 12                                 | 303  | seminativo | 2   | m <sup>2</sup> 4401 | € 34,09   | € 20,46   |  |
| 12                                 | 304  | seminativo | 2   | m <sup>2</sup> 2056 | € 15,93   | € 9,56    |  |
| 12                                 | 308  | seminativo | 2   | m <sup>2</sup> 22   | € 0,17    | € 0,10    |  |
| 12                                 | 315  | seminativo | 3   | m <sup>2</sup> 1465 | € 9,46    | € 5,67    |  |
| 12                                 | 320  | seminativo | 1   | m <sup>2</sup> 539  | € 4,59    | € 2,78    |  |
| 12                                 | 321  | seminativo | 1   | m <sup>2</sup> 1038 | € 8,85    | € 5,36    |  |
| 12                                 | 325  | seminativo | 3   | m <sup>2</sup> 957  | € 6,18    | € 3,71    |  |
| 12                                 | 330  | seminativo | 2   | m <sup>2</sup> 621  | € 4,81    | € 2,89    |  |
| 12                                 | 341  | seminativo | 4   | m <sup>2</sup> 3117 | € 16,10   | € 11,27   |  |

**LOTTO 4****€ 86.000,00**

Euro ottantaseimila/00

| <b>CT - COMUNE DI NOVELLO (CN)</b> |             |                |            |                     |                  |                  |  |
|------------------------------------|-------------|----------------|------------|---------------------|------------------|------------------|--|
| <b>FG</b>                          | <b>PART</b> | <b>qualità</b> | <b>cl.</b> | <b>sup.</b>         | <b>red. dom.</b> | <b>red. agr.</b> |  |
| 14                                 | 108         | pascolo        | 3          | m <sup>2</sup> 4650 | € 1,20           | € 0,48           |  |
| 14                                 | 109         | pascolo        | 3          | m <sup>2</sup> 6030 | € 1,56           | € 0,62           |  |
| 14                                 | 111         | pascolo        | 3          | m <sup>2</sup> 5304 | € 1,37           | € 0,55           |  |

**16. REGIME FISCALE**

provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA )  
 Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto

La vendita è da impresa quindi soggetta ad IVA.

Lo scrivente ritiene che la vendita sia soggetta ad IVA trattandosi di beni provenienti da impresa. In ogni caso, dovendo valutare se il bene è inerente l'attività d'impresa e pertanto costituente "cessione di beni" ai sensi dell'art.2, comma 1, del D.P.R.26/10/1972 n.633, e trattandosi di materia controversa, si consiglia di assumere informazioni sul corretto trattamento fiscale presso i competenti Uffici Finanziari prima di partecipare all'asta.

**17. REDAZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09 Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione dei giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009 allegato A n. 5.2 :

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a uffici ed assimilabili, purchè scorponabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n.431)

- Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Le unità immobiliari identificate al NCEU Novello (Cn) Fg.12, particelle 301 e 302,

categoria C/2, Loc. Piano, oggetto, oltre ad altre particelle, della presente perizia, appartengono ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09 Allegato A numero 2) e quindi appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31-07/08/2009) allegato A n.5.2. e pertanto non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica in quanto locali adibiti a deposito e sprovvisti di impianto di riscaldamento.

Le unità immobiliari identificate al NCEU Novello (Ch) Fg.12, particelle n.253 sub-1 categoria A/4 e n.526 sub2, categoria D/7, Loc. Piano, oggetto, oltre ad altre particelle, della presente perizia, non appartengono ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09 Allegato A numero 2) e quindi non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 2 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31-07/08/2009) allegato A n.5.2.

Con l'entrata in vigore della Legge dello Stato 03/08/2013 n. 90 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 03/08/2013 n. 181 nel caso di contratti di vendita, di trasferimenti di immobili a titolo gratuito, di contratti di affitto e per la esposizione di annunci relativi alla compravendita, gli immobili devono essere dotati di un attestato di prestazione energetica, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale, Regione Piemonte, 21 settembre 2015, n. 14-2119 recante Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 in materia di "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli 39, comma 1, lettera g) e i) e 40 della l.r. 3/2015.

Ne consegue che, per gli immobili oggetto di pignoramento che ai fini del trasferimento necessitano di Attestato di Prestazione Energetica (NCEU Novello Fg.12, p.253 sub1 A4 e p.526 sub2, D/7), l'arch. Elena Prato ha provveduto a predisporre e trasmettere in data 15/03/2019 alla Regione Piemonte – SIPEE - APE n. 2019 108029 0001 e n. 2019 108029 0002 (all. 45 e 46), da cui si desume che gli immobili ricadono rispettivamente in Classe

Energetica "F" con indice di prestazione energetica globale pari a 239,05 Kwh/ m<sup>2</sup> anno (NCEU Novello Fg.12, p.253 sub 1 A/4) e in Classe Energetica "E" con indice di prestazione energetica globale pari a 302,62 Kwh/ m<sup>2</sup> anno (NCEU Novello Fg.12, p. 526 sub2, D/7) .

Si segnala che gli Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili identificati al NCEU Novello Fg.12, p.253 sub 1 e NCEU Novello Fg.12, p. 526 sub2 hanno validità sino al 15/03/2029.

Il sottoscritto, in conformità alle disposizioni contenute nel Verbale di accettazione incarico del 17/04/18, ha notificato tramite e-mail certificata in data 20/03/2019 copia della presente relazione di stima al legale rappresentante del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED] e dei creditori [REDACTED]  
[REDACTED], nonché alla [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] tramite posta elettronica.

Attestazioni di invio depositate in allegato.

Non avendo ricevuto alcuna osservazione o controdeduzione provvede al deposito dell'elaborato definitivo.

Il tecnico scrivente rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che l'Il.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione ritenesse opportuni.

Tanto si è relazionato a compimento dell' incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 04 aprile 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In fede Il CTU

Geom. Marco Festa

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 •

## INDICE

|                                                            |        |
|------------------------------------------------------------|--------|
| PREMESSA                                                   | pag. 2 |
| 1. AVVISO AL DEBITORE                                      | pag. 2 |
| 2. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 § 2° C.P.C. | pag. 3 |
| 3. DESCRIZIONE IMMOBILE                                    | pag.20 |
| 4. REGIME PATRIMONIALE                                     | pag.48 |
| 5. VERIFICA DELLA CONFORMITA'                              | pag.49 |
| 6. EVENTUALI VARIAZIONI                                    | pag.50 |
| 7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.                     | pag.52 |
| 8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI           | pag.53 |
| 9. POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI                        | pag.56 |
| 10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA                                 | pag.58 |
| 11. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE                           | pag.58 |
| 12. ASSEGNAZIONE AL CONIUGE                                | pag.59 |
| 13. ESISTENZA DI VINCOLI                                   | pag.59 |
| 14. SPESE CONDOMINIALI                                     | pag.60 |
| 15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE                | pag.60 |
| 16. REGIME FISCALE                                         | pag.71 |
| 17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA                    | pag.71 |

## ALLEGATI

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| 1. CERTIFICATO CONTESTUALE                            |
| 2. VERBALE LAVORI PERITALI N.1                        |
| 3. VERBALE LAVORI PERITALI N.2                        |
| 4. VERBALE LAVORI PERITALI N.3                        |
| 5. AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE                 |
| 6. NOTA DI ISCRIZIONE 231_12_03_15                    |
| 7. NOTA DI TRASCRIZIONE 2034_03_04_18                 |
| 8. MAPPA CATASTALE FG.12/14                           |
| 9. PLANIMETRIE CATASTALI                              |
| 10. VISURE CATASTALI PER SOGGETTO                     |
| 11. VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE NCEU       |
| 12. VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE CT         |
| 13. VISURE CATASTALI STORICHE CT PARTICELLE SOPPRESSE |
| 14. ATTO REP.43588                                    |
| 15. ATTO REP.39270                                    |
| 16. ATTO REP.38268                                    |
| 17. ATTO REP.36920                                    |
| 18. ATTO REP.36197                                    |
| 19. ATTO REP.29483                                    |
| 20. ATTO REP.28790                                    |
| 21. ATTO REP.2119                                     |
| 22. ATTO REP.12771                                    |
| 23. ATTO REP.24889                                    |
| 24. ATTO REP.11513                                    |
| 25. CONV.PEC NOT.MANERA_2002                          |
| 26. CONV.PEC NOT.OCLEPPO_2008                         |
| 27. CONV.PEC NOT.FENOGLIO_2011                        |
| 28. PEC V2                                            |
| 29. PEC                                               |
| 30. ESTRATTO PER RIASS.ATTO DI MATRIMONIO             |
| 31. ESTRATTO PER RIASS.ATTO DI MATRIMONIO             |
| 32. DOCFA                                             |
| 33. RETTIFICA TOPONOMASTICA                           |

34. CDU
35. PRGC – NTA a  
PRGC – NTA b
36. C. EDILIZIA 12/02
37. C. EDILIZIA 35/02
38. C. EDILIZIA 39/02
39. VOLTURA C.E.
40. P.DI C. IN SANATORIA 2/10
41. SCIA 19/2014
42. DIA 38/09
43. DIFFORMITA'
44. RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE ASTI
45. APE 2019 108029 0001
46. APE 2019 108029 0002
47. IMMAGINE SATELLITARE
48. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
49. ATTESTAZIONE DI INVII

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 •