4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – LOTTO «1»

Comune: NARZOLE (CN)
Frazione:

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 27, particella 25, Bosco ceduo, m² 3.843, reddito dominicale € 3,37, reddito agrario € 1,19 VENDUTO
- Catasto Terreni, foglio 29, particella 80, Incolto produttivo, m² 3.460, reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,18
- Catasto Terreni, foglio 29, particella 223/AA, Seminativo, m² 6.900, reddito dominicale € 19,60, reddito agrario € 24,94
- Catasto Terreni, foglio 29, particella 223/AB, Incolto produttivo, m² 1.059, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,05

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di **appezzamenti di terreni agricoli**, ubicati all'esterno del concentrico di Narzole in area prettamente agricola: il mappale 25 del F. 27 è posto lungo la S.P. 661, mentre i restanti lotti lungo il fiume Tanaro. CONFINI: il primo lotto mappali 17, canale bealera irrigaria Monasterolo, 33, 34 e 242. Il primo terreno del 2^ lotto i mappali nr. 267, 77, 203, 78, 79 e Fiume Tanaro; il secondo terreno con i mappali nr. 75, 30, 238, 274, 81 e Fiume Tanaro. Benchè i tre mappali non costituiscano un compendio omogeneo, essendo essi stessi adiacenti, vengono valutati quale unico corpo. In particolare il Mapp. 25 del F. 27 ha giacitura declive ed è prevalentemente incolto e boschivo. Gli altri mappali sono presso che pianeggianti, interessati in passato da erosione a seguito di esondazione del Fiume Tanaro. Nel passato furono soggetti a coltivazione di cava per estrazione di inerti, successivamente parzialmente riempiti.

Atti di provenienza:

Si fa riferimento alla perizia del Geom. A. Pastorelli del 13-01-2018 (allegato A.1)

Estratti di mappa:

- ESTRATTO di Mappa Lotto 1.a (allegato B.1)
- ESTRATTO di Mappa Lotto 1.b (allegato B.2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visure catastali:

- VISURA CATASTALE_Lotto 1 (allegato B.3)

Ispezioni ipotecarie:

Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 13-01-2018

Situazione urbanistica:

Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 13-01-2018

Vincoli:

- : Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 13-01-2018

Servitù:

Servitù esistenti:
- Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 13-01-2018

Certificazioni:

- : Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 13-01-2018
(allegato C.1)

Altra documentazione:

- Maps (allegato E.1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C) IMMOBILI IN NARZOLE – Facenti capo alla ditta [redacted] C. S.a.s.

1. Ubicazione

Immobili siti in provincia di Cuneo, nel territorio comunale di Narzole, zona Tanaro, in area esterna al centro abitato, ubicati in due aree, una lungo la strada provinciale che collega la fondovalle a Narzole (S.P. 661) mentre l'altra è sita lungo il Fiume Tanaro.

2. Oggetto della stima

Trattasi di complesso di terreni agricoli, composti da tre appezzamenti, riconducibili in due compendi non omogenei, non formati corpi unici ma adiacenti o vicinori in un'area, che verranno valutati tutti quale unico lotto immobiliare destinato alla vendita.

3. Dati catastali

Gli immobili sono individuati e censiti al Catasto Terreni del Comune di Narzole, nel modo seguente :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Area lungo S.P. 661

- ~~F. 27 n. 25 bosco ceduo cl. 2 sup. Ha 0.3843 Rendita € 3,37~~ VENDUTO

Area lungo Fiume Tanaro

- F. 29 n. 80 incolto prod cl. U^ sup. Ha 0.3460 Rendita € 0,71
- F. 29 n. 223 AA seminativo cl. 5^ sup. Ha 0.6900 Rendita € 19,60
- F. 29 n. 223 AB incolto prod cl. U^ sup. Ha 0.1059 Rendita € 0,22

Per l'appezzamento sito in Area lungo S.P. 661 si possono definire i seguenti confini in linea generale mappali nn. 17, canale bealera irrigaria Monastero, 33, 34 e 242.
Per gli appezzamenti restanti si possono definire i seguenti confini in linea generale per il primo appezzamento per il primo i mappali nn. 267, 77, 203, 78, 79 e Fiume Tanaro; per il secondo i mappali nn. 75, 30, 238, 274, 81 e Fiume Tanaro.

4. Descrizione dell'immobile

I terreni sono individuati nel territorio comunale di Narzole, in area agricola nelle vicinanze del fiume Tanaro Trattasi di area a prevalente destinazione agricola, esterna al nucleo abitato, accessibile da strade campestri direttamente derivate dalla viabilità principale.

Come sommariamente indicato in precedenza, gli immobili di proprietà della ditta [redacted] C. S.a.s., sono un complesso di terreni agricoli, suddivisi in tre mappali, a destinazione agricola, con destinazione prevalentemente incolta e boschiva. L'appezzamento del F.27 mappale 25 è in giacitura declive, mentre gli altri appezzamenti sono ubicati in giacitura pianeggiante, e sono stati soggetti a erosione parziale da parte delle esondazioni del fiume Tanaro.

Trattasi di terreni che in passato erano soggetti a coltivazione di cava per estrazione di inerti, poi riempiti, ancora in parte da bonificare e livellare per consentire un agevole coltivazione agraria.

Non risultano concessi in locazione a terzi o con disposizioni di conduzione agraria.

Non si segnalano o non sono evidenti servitù passive a favore di terzi, ad esclusione dei passaggi a favore di altri terreni confinanti, esercitati sugli accessi campestri, risulta attivo un diritto di passaggio per accedere all'appezzamento mediante strada campestre.

5. Consistenza immobili

I terreni oggetto della presente perizia, come descritti in precedenza, nella considerazione di un unico compendio immobiliare, saranno valutati come unico lotto ed unica superficie totale.
I terreni che compongono il compendio dispongono delle seguenti superfici, rilevate dagli elaborati catastali in ettari. Secondo le consuetudini abitualmente in uso per la determinazione della superficie commerciale, gli stessi verranno ragguagliate in giornate piemontesi, tenendo conto che la giornata piemontese corrisponde a Ha 0,3810.

~~Lotto C-1 (F.27 mappale 25)~~

- ~~*Totale Superficie Commerciale in Ha* *Ha. 0.3843*~~
- ~~*Totale superficie Commerciale in giornate piemontesi* *g.te 1.01*~~

Lotto C-2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

- *Totale Superficie Commerciale in Ha* *Ha. 1.1419*
- *Totale superficie Commerciale in giornate piemontesi* *g.te 3,00*

6. Provenienza e storia

L'immobile di cui trattasi, è pervenuto in proprietà attraverso i seguenti passaggi:

- Atto rogito Notaio Manera Carlo in data 02.02.1994, rep. n. 29416, registrato a Bra il 09.02.1994 al n. 148,
- Atto rogito Notaio Manera Carlo in data 08.02.2000, rep. n. 38295, registrato a Bra il 16.02.2000 al n. 118, trascritto a Mondovì il 21.02.2000 al Reg. Gen. n. 1120 e Reg. Part. n. 913;
- Atto rogito Notaio Manera Carlo in data 13.03.2003, rep. n. 43588, trascritto a Mondovì il 26.01.2004 al Reg. Gen. n. 629 e Reg. Part. n. 495, relativamente al mutamento di denominazione o ragione sociale;
- e successivi atti di mutamento di ragione sociale.

7. Situazione urbanistica

Sulla base delle ricerche effettuate, la situazione urbanistica risulta essere la seguente:
Trattasi di terreni agricoli, meglio individuati dal Comune di Narzole, classificandoli in zona agricola produttiva "E aree agricole produttive" per il mappale 25 ed "E2 aree agricole di salvaguardia ambientale" per i restanti mappali, con parte di appezzamenti ricadenti in vincolo di rispetto dell'esistente strada e degli esistenti corsi d'acqua, con conseguente vincolo paesaggistico generato ai sensi del D. Lgs. 42/04, in Fascia Fluviale B e C. I mappali ricadono come meglio identificato dal Comune di Narzole in classe III, IIIa2 geomorfologica in adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I., le possibilità edificatorie sono meglio individuate e regolamentate dall'artt. 23 e 24 delle Norme di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale Comunale e dalla tabella di zona allegata alle Norme di Attuazione.
Sulla base di quanto sopra indicato, gli immobili risultano essere in regola e conforme con gli adempimenti urbanistici previsti dalle vigenti disposizioni legislative.

8. Iscrizioni ipotecarie

Gli immobili risultano gravati da iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli.
In merito vedasi l'allegata tabella riepilogativa, riferita a tutti i beni immobili oggetto della presente perizia.

9. Valutazione

Oggetto della presente stima è invece quello di attribuire il più probabile valore di mercato dei terreni alla data odierna, nelle condizioni intrinseche ed estrinseche, e situazioni urbanistiche di cui dispongono attualmente.
In periodi semi recessivi e di crisi del settore immobiliare è certamente arduo determinare con esattezza il reale valore commerciale di qualsiasi immobile; nello specifico, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene corretto comparare i prezzi medi di mercato sulla base delle informazioni assunte in loco e sulla base di compravendite di immobili consimili avvenute negli ultimi periodi in zona.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Si ritiene altresì eseguire una valutazione separata per il terreno di cui al F.27 mappale 25 (boschivo e declive) e per i terreni di cui al F.29 mappali 80-223 (incolti e pianeggianti), localizzati in posti diversi, nell'ipotesi però di una vendita "in blocco" di tutti gli appezzamenti individuati in lotti.

Sulla base delle informazioni assunte circa il più probabile prezzo di mercato corrente nella zona per immobili simili a quelli sopra descritti, tenuto conto del grado di conservazione, delle servitù attive e passive, delle condizioni particolari sopra citate, effettuata personalmente la ricognizione, verificate le corrispondenze catastali e urbanistiche, il sottoscritto ha ritenuto operare la valutazione nel modo che segue, precisando di ricercare il minor valore attribuibile.

Terreni lotto C-1 : superficie giornate piemontesi 1,01 x € 3.000,00/g.ta	€ 3.030,00
Terreni lotto C-2 : superficie giornate piemontesi 3,00 x € 12.000,00/g.ta	€ 36.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI C) **€ 39.030,00**

Montaldo di Mondovì, lì 13/01/2018

Il Perito
Geom. Andrea Pastorelli

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009