

TRIBUNALE DI IMPERIA
REG. GEN. 2100/2019
GIUDICE Dott.ssa BADANO MARTINA

Parti: Dobank spa quale procuratore di Angera Securitisations srl (avv. Ivaldo Massimo)

LEVITICUS SPV S.R.L. (avv. Bertogli Elisa)

██ (avv. Acquarone Giuseppe)

Io sottoscritto REBAUDO geometra Ivano, nato a Imperia il 27/09/1958, con Studio in Santo Stefano al mare, Via Roma 28, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Imperia al n° 1026, in data 30 settembre 2021 ho ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Badano Martina il seguente incarico:

"Il C.T.U. esaminati gli atti ed i luoghi di causa, assunte le opportune informazioni, attentamente valutata la perizia di stima già in atti:

- 1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di proprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 3) in caso affermativo predisponga un progetto per l'assegnazione dei singoli lotti, tenuto conto delle rispettive quote, con indicazione degli estremi catastali confini inclusi, di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e degli eventuali conguagli in denaro."*

La perizia di stima a cui rimanda il quesito è relativa alle esecuzioni immobiliari n. 35/2016 e 65/2016 Tribunale di Imperia, per immobili siti nei Comuni di Diano Marina e Pieve di Teco, di cui ho ricevuto copia tramite Cancelleria dell'E.I. del Tribunale di Imperia in data 30 settembre 2021 e che ho attentamente valutate (datate 29.10.2018 – 31.10. 2018 e 18.02.2019), come pure le trascrizioni pregiudizievoli e le certificazioni notarili sostitutive allegate alle stesse.

Per venire a conoscenza della consistenza patrimoniale immobiliare da



stimare, cioè le proprietà immobiliari in comproprietà tra i signori [redacted] cui fa riferimento la causa di divisione endo esecutiva in trattazione, ho provveduto ad eseguire le ricerche in campo della provincia di Imperia, andando ad individuare le posizioni catastali riportate nelle tabelle sottostanti (e allegate 2100-2019 ALL. 1 VISURE CATASTALI e 2100-2019 ALL. 2 VISURE CATASTALI).

La divisione endo esecutiva è la divisione disposta nel corso del processo di espropriazione di beni indivisi, al fine di far cessare lo stato di comunione e poter poi disporre, in sede esecutiva, della sola quota – in natura o in denaro – attribuita al debitore, dividente forzoso. Le operazioni peritali di sopralluogo sono iniziate in data 19 novembre 2021, dopo aver atteso la nomina dei Consulenti di Parte, previa comunicazione tramite P.E.C. ai legali delle parti costituite ed al C.T.P. nominato, alla presenza dell'unico C.T.P. geom. Marco Richermo [redacted] io della signora [redacted] dere ad alcuni immobili, con inizio da Diano Marina, Via Mario Capocaccia e sono proseguite in Pieve di Teco, dando precedenza di visita ai fabbricati.

I sopralluoghi sono proseguiti il giorno 28 novembre 2021, allo scopo di visionare i restanti fabbricati e terreni.

PREMESSE

Dalle risultanze delle ricerche sopra esposte (visure catastali – trascrizioni – certificazioni notarili sostitutive [redacted] è stato stilato un elenco di immobili (fabbricati e terreni di cui i signori [redacted]

[redacted] no comproprietari per quote e pignorati), situati nei territori dei comuni di Diano Marina e Pieve di Teco e più precisamente:

Fabbricati urbani in comune di Diano Marina numero quattro;

Fabbricati urbani in comune di Pieve di Teco numero diciassette;

Terreni in comune di Pieve di Teco numero ottanta;

Terreno in comune di Pieve di Teco numero uno.

I fabbricati e i terreni sono stati visionati tramite sopralluoghi, per



prendere visione della consistenza e delle caratteristiche in modo da poter redigere una perizia di stima rispondente al quesito posto.

Preciso che:

- alcuni fabbricati sono stati ispezionati dall'esterno a causa dell'impossibilità di accedervi in quanto in condizioni statiche precarie e/o pericolose ed altri risultano demoliti;
- alcuni terreni non sono stati ispezionati in quanto impossibili da raggiungere a causa della mancanza di accessi percorribili, anche pedonali, e la loro ubicazione in pieno bosco, con impossibilità di accertarne la localizzazione ed i confini. Questi terreni, come pure tutti gli altri immobili, sono stati identificati su mappa catastale e aerea attraverso il portale Topoprogram.

Altri elementi reperiti per una migliore descrizione dei singoli immobili sono:

- **DATI REPERITI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO DI IMPERIA**
 - visure catastali, planimetrie catastali, elenco subalterni, elaborati planimetrici.
- **DATI REPERITI ATTRAVERSO PORTALE TOPOPROGRAM**
 - estratti di mappa, fotografie aeree.
- **DATI REPERITI ATTRAVERSO COMUNE DI DIANO MARINA e PIEVE DI TECO**
 - documentazione urbanistica – edilizia.



FORMAZIONE DELLA PERIZIA

Nella presente perizia gli immobili sono stati suddivisi per comune e, successivamente, in fabbricati e terreni secondo un ordine numerico, predisponendo per ogni immobile una scheda di presentazione del fabbricato e/o dell'unità immobiliare e/o del terreno, nella quale viene riportata l'indicazione dei dati catastali, l'ubicazione, la descrizione, documentazione fotografica e la valutazione sintetica.

Sono state compilate 102 schede riguardanti fabbricati e terreni.

F = fabbricato T = terreno

| IMMOBILE | COMUNE | DATI CATASTALI IMMOBILI | | | | | |
|----------|---------------|-------------------------|-----|--------|---------|-----|---|
| | | F/T | SEZ | Foglio | Mappale | Sub | Numero dell'immobile nella visura catastale |
| 1 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 5 | 1 |
| 2 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 6 | 2 |
| 3 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 7 | 3 |
| 4 | DIANO MARINA | F | DM | 3 | 54 | 2 | 5 |
| 5 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 88 | 2 | 14 |
| 6 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 95 | | 22 |
| 7 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 96 | | 17 |
| 8 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 97 | | 15 |
| 9 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 98 | | 8 |
| 10 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 4 | 26 |
| 11 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 5 | 27 |
| 12 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 6 | 28 |
| 13 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 4 | 6 |
| 14 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 5 | 16 |
| 15 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 6 | 13 |
| 16 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 7 | 12 |
| 17 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 26 | 49 | | 18 |
| 18 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 26 | 50 | | 10 |
| 19 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 27 | 27 | | 7 |
| 20 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 30 | 47 | | 20 |
| 21 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 31 | 291 | | 1 X |
| 22 | PIEVE DI TECO | T | C | 20 | 130 | | 59 |
| 23 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 4 | | 60 |
| 24 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 5 | | 43 |
| 25 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 6 | | 44 |
| 26 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 10 | | 93 |
| 27 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 15 | | 45 |



| | | | | | | | |
|----|---------------|---|---|----|-----|--|-----|
| 28 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 38 | | 61 |
| 29 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 71 | | 132 |
| 30 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 99 | | 94 |
| 31 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 104 | | 95 |
| 32 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 112 | | 62 |
| 33 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 113 | | 63 |
| 34 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 135 | | 96 |
| 35 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 148 | | 97 |
| 36 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 159 | | 98 |
| 37 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 162 | | 46 |
| 38 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 163 | | 47 |
| 39 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 46 | | 64 |
| 40 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 51 | | 65 |
| 41 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 52 | | 66 |
| 42 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 53 | | 67 |
| 43 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 96 | | 68 |
| 44 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 135 | | 69 |
| 45 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 136 | | 70 |
| 46 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 138 | | 71 |
| 47 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 146 | | 48 |
| 48 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 166 | | 72 |
| 49 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 6 | | 133 |
| 50 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 7 | | 73 |
| 51 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 12 | | 99 |
| 52 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 28 | | 49 |
| 53 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 29 | | 50 |
| 54 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 30 | | 51 |
| 55 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 38 | | 100 |
| 56 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 114 | | 74 |
| 57 | PIEVE DI TECO | T | C | 28 | 7 | | 101 |
| 58 | PIEVE DI TECO | T | C | 28 | 69 | | 52 |
| 59 | PIEVE DI TECO | T | C | 29 | 2 | | 75 |
| 60 | PIEVE DI TECO | T | C | 29 | 4 | | 76 |
| 61 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 19 | | 134 |
| 62 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 39 | | 102 |
| 63 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 48 | | 53 |
| 64 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 58 | | 103 |
| 65 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 59 | | 104 |
| 66 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 66 | | 54 |
| 67 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 67 | | 55 |
| 68 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 80 | | 105 |
| 69 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 82 | | 106 |



| | | | | | | | |
|-----|---------------|---|---|----|-----|--|-----|
| 70 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 90 | | 135 |
| 71 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 91 | | 77 |
| 72 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 102 | | 78 |
| 73 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 117 | | 107 |
| 74 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 118 | | 108 |
| 75 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 119 | | 109 |
| 76 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 122 | | 110 |
| 77 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 123 | | 111 |
| 78 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 125 | | 112 |
| 79 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 126 | | 113 |
| 80 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 134 | | 79 |
| 81 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 139 | | 136 |
| 82 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 140 | | 114 |
| 83 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 157 | | 115 |
| 84 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 158 | | 116 |
| 85 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 159 | | 117 |
| 86 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 160 | | 118 |
| 87 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 161 | | 119 |
| 88 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 162 | | 120 |
| 89 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 163 | | 121 |
| 90 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 164 | | 122 |
| 91 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 165 | | 123 |
| 92 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 2 | | 124 |
| 93 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 4 | | 125 |
| 94 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 6 | | 126 |
| 95 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 72 | | 127 |
| 96 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 75 | | 137 |
| 97 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 229 | | 128 |
| 98 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 254 | | 56 |
| 99 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 267 | | 129 |
| 100 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 268 | | 57 |
| 101 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 272 | | 130 |
| | | | | | | | |
| 102 | PIEVE DI TECO | T | C | 23 | 57 | | 131 |

Si precisa che:

- l'immobile indicato alla scheda 21 è intestato catastalmente alla [REDACTED] esatta intestazio [REDACTED] per la quota di metà ciascuno;
- gli immobili indicati alle schede 13-14-15-16 non sono



correttamente intestati catastalmente; l'esatta intestazione è [redacted] per la quota di metà ciascuno;

- gli immobili indicati alle schede 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 17 - 18 - 19 - 20 sono censiti come F/2 unità collabenti, cioè "costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado";
- gli immobili indicati alle schede 48 - 49 - 54 - 66 sono censiti come fabbricato diruto o area di fabbricato demolito;
- l'immobile indicato alla scheda 102 non è inserito nell'elenco degli immobili oggetto di divisione endoesecutiva.

Le indicazioni inserite in perizia riferite all'epoca di costruzione degli immobili sono state rilevate dalle documentazioni catastali e comunali e, quando mancanti, dall'esame della struttura e dei materiali della costruzione.

Nella sottostante tabella si riportano gli immobili oggetto delle procedure E.I. 35/2016 e 65/2016 e della presente causa, con indicazione delle certificazioni notarili allegate alle stesse, da cui risulta:

F = fabbricato T = terreno SI = inserito nella certificazione

| IMMOBILE SCHEDA | COMUNE | DATI CATASTALI IMMOBILI | | | | | CERTIFICAZIONI NOTARILI | | |
|------------------------|---------------|-------------------------|-----|----|------|-----|---|--|--|
| | | F/ T | SEZ | F | Mapp | Sub | Notaio BAZZONI 14.5.2016 E.I. 35/2016 | Notaio LE VOCI 04.07.2016 E.I. 65/2016 | Notaio VITRANO 03.12.2019 2100/2019 |
| 1 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 5 | SI | - | SI |
| 2 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 6 | SI | - | SI |
| 3 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 7 | SI | - | SI |
| 4 | DIANO MARINA | F | DM | 3 | 54 | 2 | SI | - | SI |
| 5 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 88 | 2 | - | SI | SI |
| 6 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 95 | | - | SI | SI |
| 7 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 96 | | - | SI | SI |
| 8 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 97 | | - | SI | SI |
| 9 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 98 | | - | SI | SI |
| 10 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 4 | SI | - | SI |



| | | | | | | | | | |
|----|---------------|---|-----|----|-----|---|----|----|----|
| 11 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 5 | SI | - | SI |
| 12 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 6 | SI | - | SI |
| 13 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 4 | SI | - | SI |
| 14 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 5 | SI | - | SI |
| 15 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 6 | SI | - | SI |
| 16 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 7 | SI | - | SI |
| 17 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 26 | 49 | | - | SI | SI |
| 18 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 26 | 50 | | - | SI | SI |
| 19 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 27 | 27 | | - | SI | SI |
| 20 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 30 | 47 | | - | SI | SI |
| 21 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 31 | 291 | | - | SI | SI |
| 22 | PIEVE DI TECO | T | C | 20 | 130 | | - | SI | SI |
| 23 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 4 | | - | SI | SI |
| 24 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 5 | | - | SI | SI |
| 25 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 6 | | - | SI | SI |
| 26 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 10 | | - | SI | SI |
| 27 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 15 | | - | SI | SI |
| 28 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 38 | | - | SI | SI |
| 29 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 71 | | - | SI | SI |
| 30 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 99 | | - | SI | SI |
| 31 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 104 | | - | SI | SI |
| 32 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 112 | | - | SI | SI |
| 33 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 113 | | - | SI | SI |
| 34 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 135 | | - | SI | SI |
| 35 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 148 | | - | SI | SI |
| 36 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 159 | | - | SI | SI |
| 37 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 162 | | - | SI | SI |
| 38 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 163 | | - | SI | SI |
| 39 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 46 | | - | SI | SI |
| 40 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 51 | | - | SI | SI |
| 41 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 52 | | - | SI | SI |
| 42 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 53 | | - | SI | SI |
| 43 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 96 | | - | SI | SI |
| 44 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 135 | | - | SI | SI |
| 45 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 136 | | - | SI | SI |
| 46 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 138 | | - | SI | SI |
| 47 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 146 | | - | SI | SI |
| 48 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 166 | | - | SI | SI |
| 49 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 6 | | - | SI | SI |
| 50 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 7 | | - | SI | SI |
| 51 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 12 | | - | SI | SI |
| 52 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 28 | | - | SI | SI |



| | | | | | | | | | |
|----|---------------|---|---|----|-----|--|---|----|----|
| 53 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 29 | | - | SI | SI |
| 54 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 30 | | - | SI | SI |
| 55 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 38 | | - | SI | SI |
| 56 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 114 | | - | SI | SI |
| 57 | PIEVE DI TECO | T | C | 28 | 7 | | - | SI | SI |
| 58 | PIEVE DI TECO | T | C | 28 | 69 | | - | SI | SI |
| 59 | PIEVE DI TECO | T | C | 29 | 2 | | - | SI | SI |
| 60 | PIEVE DI TECO | T | C | 29 | 4 | | - | SI | SI |
| 61 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 19 | | - | SI | SI |
| 62 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 39 | | - | SI | SI |
| 63 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 48 | | - | SI | SI |
| 64 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 58 | | - | SI | SI |
| 65 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 59 | | - | SI | SI |
| 66 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 66 | | - | SI | SI |
| 67 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 67 | | - | SI | SI |
| 68 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 80 | | - | SI | SI |
| 69 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 82 | | - | SI | SI |
| 70 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 90 | | - | SI | SI |
| 71 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 91 | | - | SI | SI |
| 72 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 102 | | - | SI | SI |
| 73 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 117 | | - | SI | SI |
| 74 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 118 | | - | SI | SI |
| 75 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 119 | | - | SI | SI |
| 76 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 122 | | - | SI | SI |
| 77 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 123 | | - | SI | SI |
| 78 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 125 | | - | SI | SI |
| 79 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 126 | | - | SI | SI |
| 80 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 134 | | - | SI | SI |
| 81 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 139 | | - | SI | SI |
| 82 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 140 | | - | SI | SI |
| 83 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 157 | | - | SI | SI |
| 84 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 158 | | - | SI | SI |
| 85 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 159 | | - | SI | SI |
| 86 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 160 | | - | SI | SI |
| 87 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 161 | | - | SI | SI |
| 88 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 162 | | - | SI | SI |
| 89 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 163 | | - | SI | SI |
| 90 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 164 | | - | SI | SI |
| 91 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 165 | | - | SI | SI |
| 92 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 2 | | - | SI | SI |
| 93 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 4 | | - | SI | SI |
| 94 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 6 | | - | SI | SI |



| | | | | | | | | | |
|-----|---------------|---|---|----|-----|--|----|----|----|
| 95 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 72 | | - | SI | SI |
| 96 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 75 | | - | SI | SI |
| 97 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 229 | | - | SI | SI |
| 98 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 254 | | - | SI | SI |
| 99 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 267 | | - | SI | SI |
| 100 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 268 | | - | SI | SI |
| 101 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 272 | | - | SI | SI |
| | | | | | | | | | |
| 102 | PIEVE DI TECO | T | C | 23 | 57 | | NO | NO | NO |

Si precisa che l'immobile di cui alla scheda 102 risulta soggetto ad ipoteca giudiziale derivante da decreti ingiuntivi Tribunale di Torino in data 18.07.2015, numero di repertorio 7594/2015 e 7942/2015, trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Imperia in data 05.8.2015 NN. Reg. Gen. 3474 Reg. Part. 386 e Reg. Gen. 3475 Reg. Reg. Part. 387 (2100-2019 ALL. 9 ESTRATTO IPOTECARIO).

Lo stesso immobile non risulta:

- nelle certificazioni notarili allegate alle due EE.II. 35/2016 e 65/2016;
- nelle relazioni peritali di stima delle due EE.II. 35/2016 e 65/2016;
- nella Nota di Trascrizione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Imperia N. Reg. Gen. 5604 Reg. Part. 4511 del 28.11.2019 a seguito di Domanda Giudiziale – Tribunale di Imperia, repertorio 2100/2019 del 17.05.2019.

Comunque, allo scopo di evitare eventuali allungamenti della procedura dovuti ad eventuale inserimento futuro nella domanda di divisione endoesecutiva anche di tale immobile, ho provveduto a stimarlo (separatamente). Pertanto, nel caso in cui tale immobile non debba essere oggetto di stima, preciso di non averlo inserito in uno dei due lotti, ma resto a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice nel caso contrario, modificando i lotti così come progettati attualmente.



Nella sottostante tabella si riportano gli immobili oggetto delle procedure E.I. 35/2016 e 65/2016 e della presente causa, con indicazione delle note di trascrizione allegata alle stesse, da cui risulta:

F = fabbricato T = terreno SI = inserito nella trascrizione

| IMMOBILE SCHEDA | COMUNE | DATI CATASTALI IMMOBILI | | | | | NOTE DI TRASCRIZIONE | | |
|------------------------|---------------|-------------------------|-----|----|------|-----|---|---|--|
| | | F/ T | SEZ | F | Mapp | Sub | N.T. RG. 3474 RP. 386 5.8.2015 | N.T. RG. 3475 RP. 387 5.8.2015 | N.T. RG. 5604 RP. 4511 28.11.2019 |
| 1 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 5 | SI | SI | SI |
| 2 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 6 | SI | SI | SI |
| 3 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 7 | SI | SI | SI |
| 4 | DIANO MARINA | F | DM | 3 | 54 | 2 | SI | SI | SI |
| 5 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 88 | 2 | SI | SI | SI |
| 6 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 95 | | SI | SI | SI |
| 7 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 96 | | SI | SI | SI |
| 8 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 97 | | SI | SI | SI |
| 9 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 98 | | SI | SI | SI |
| 10 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 4 | - | - | SI |
| 11 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 5 | - | - | SI |
| 12 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 6 | - | - | SI |
| 13 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 4 | SI | SI | SI |
| 14 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 5 | SI | SI | SI |
| 15 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 6 | SI | SI | SI |
| 16 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 7 | SI | SI | SI |
| 17 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 26 | 49 | | SI | SI | SI |
| 18 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 26 | 50 | | SI | SI | SI |
| 19 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 27 | 27 | | SI | SI | SI |
| 20 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 30 | 47 | | SI | SI | SI |
| 21 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 31 | 291 | | SI | SI | SI |
| 22 | PIEVE DI TECO | T | C | 20 | 130 | | SI | SI | SI |
| 23 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 4 | | SI | SI | SI |
| 24 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 5 | | SI | SI | SI |
| 25 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 6 | | SI | SI | SI |
| 26 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 10 | | SI | SI | SI |
| 27 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 15 | | SI | SI | SI |
| 28 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 38 | | SI | SI | SI |
| 29 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 71 | | SI | SI | SI |
| 30 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 99 | | SI | SI | SI |
| 31 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 104 | | SI | SI | SI |
| 32 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 112 | | SI | SI | SI |



| | | | | | | | | | |
|----|---------------|---|---|----|-----|--|----|----|----|
| 33 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 113 | | SI | SI | SI |
| 34 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 135 | | SI | SI | SI |
| 35 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 148 | | SI | SI | SI |
| 36 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 159 | | SI | SI | SI |
| 37 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 162 | | SI | SI | SI |
| 38 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 163 | | SI | SI | SI |
| 39 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 46 | | SI | SI | SI |
| 40 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 51 | | SI | SI | SI |
| 41 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 52 | | SI | SI | SI |
| 42 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 53 | | SI | SI | SI |
| 43 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 96 | | SI | SI | SI |
| 44 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 135 | | SI | SI | SI |
| 45 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 136 | | SI | SI | SI |
| 46 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 138 | | SI | SI | SI |
| 47 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 146 | | SI | SI | SI |
| 48 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 166 | | SI | SI | SI |
| 49 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 6 | | SI | SI | SI |
| 50 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 7 | | SI | SI | SI |
| 51 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 12 | | SI | SI | SI |
| 52 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 28 | | SI | SI | SI |
| 53 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 29 | | SI | SI | SI |
| 54 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 30 | | SI | SI | SI |
| 55 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 38 | | SI | SI | SI |
| 56 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 114 | | SI | SI | SI |
| 57 | PIEVE DI TECO | T | C | 28 | 7 | | SI | SI | SI |
| 58 | PIEVE DI TECO | T | C | 28 | 69 | | SI | SI | SI |
| 59 | PIEVE DI TECO | T | C | 29 | 2 | | SI | SI | SI |
| 60 | PIEVE DI TECO | T | C | 29 | 4 | | SI | SI | SI |
| 61 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 19 | | SI | SI | SI |
| 62 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 39 | | SI | SI | SI |
| 63 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 48 | | SI | SI | SI |
| 64 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 58 | | SI | SI | SI |
| 65 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 59 | | SI | SI | SI |
| 66 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 66 | | SI | SI | SI |
| 67 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 67 | | SI | SI | SI |
| 68 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 80 | | SI | SI | SI |
| 69 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 82 | | SI | SI | SI |
| 70 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 90 | | SI | SI | SI |
| 71 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 91 | | SI | SI | SI |
| 72 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 102 | | SI | SI | SI |
| 73 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 117 | | SI | SI | SI |
| 74 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 118 | | SI | SI | SI |



| | | | | | | | | | |
|-----|---------------|---|---|----|-----|--|----|----|----|
| 75 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 119 | | SI | SI | SI |
| 76 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 122 | | SI | SI | SI |
| 77 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 123 | | SI | SI | SI |
| 78 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 125 | | SI | SI | SI |
| 79 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 126 | | SI | SI | SI |
| 80 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 134 | | SI | SI | SI |
| 81 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 139 | | SI | SI | SI |
| 82 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 140 | | SI | SI | SI |
| 83 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 157 | | SI | SI | SI |
| 84 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 158 | | SI | SI | SI |
| 85 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 159 | | SI | SI | SI |
| 86 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 160 | | SI | SI | SI |
| 87 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 161 | | SI | SI | SI |
| 88 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 162 | | SI | SI | SI |
| 89 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 163 | | SI | SI | SI |
| 90 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 164 | | SI | SI | SI |
| 91 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 165 | | SI | SI | SI |
| 92 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 2 | | SI | SI | SI |
| 93 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 4 | | SI | SI | SI |
| 94 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 6 | | SI | SI | SI |
| 95 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 72 | | SI | SI | SI |
| 96 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 75 | | SI | SI | SI |
| 97 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 229 | | SI | SI | SI |
| 98 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 254 | | SI | SI | SI |
| 99 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 267 | | SI | SI | SI |
| 100 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 268 | | SI | SI | SI |
| 101 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 272 | | SI | SI | SI |
| | | | | | | | | | |
| 102 | PIEVE DI TECO | T | C | 23 | 57 | | SI | SI | NO |



RISPOSTE AI QUESITI

1) *descriva, e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*

PROCEDIMENTO DI STIMA

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI

Il valore attuale di mercato per i beni immobili è definito dal regolamento 575/2013/UE come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni;"*.

Il procedimento seguito nella redazione della stima per la ricerca del più probabile valore attuale di mercato per i **fabbricati** è del tipo comparativo multiparametrico, con correzione tramite fattori caratterizzanti l'immobile oggetto di stima, che si può sintetizzare nella definizione Market Comparison Approach (approccio di confronto di mercato): procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche di immobili simili e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti.

Per gli immobili per i quali, nonostante le ricerche, non sono stati rilevati comparabili il procedimento seguito nella redazione della stima per la ricerca del più probabile valore attuale di mercato per i **fabbricati** è del tipo comparativo multiparametrico rispetto al prezzo medio, con correzione tramite fattori caratterizzanti l'immobile oggetto di stima, scelti dall'estimatore in funzione delle reali caratteristiche, che si può sintetizzare con la formula:

$VX = pm \times px \times cm \times cv \times cvt \times cu \times cp$ in cui:



- V_x è il valore del bene ricercato;
- p_m è il prezzo medio dei beni simili posti nella stessa zona rilevati attraverso le pubblicazioni delle quotazioni O.M.I., opportunamente corrette;
- p_x è il parametro utilizzato per la comparazione media, nella presente stima il mq.;
- cm è il coefficiente correttivo per lo stato manutentivo dell'immobile;
- cl è il coefficiente correttivo per la luminosità;
- cv è il coefficiente correttivo per la vista panoramica;
- cvt è il coefficiente correttivo per la vetustà dell'immobile;
- cu è il coefficiente correttivo per l'ubicazione dell'immobile;
- cp è il coefficiente di piano.

Per le unità immobiliari in cui nelle visure catastali non è indicata la superficie ho provveduto al calcolo della stessa utilizzando i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1988, che è a base per la determinazione della consistenza catastale.

Per quanto riguarda la determinazione del valore a metro quadro di alcuni fabbricati si veda la tabella 2100-2019 ALL. 7 TABELLA COMPARABILI in cui sono riportati i valori rilevati attraverso interviste ad agenzie immobiliare dei luoghi, diminuiti di una percentuale pari al 5% per le abitazioni e pari al 15% per i garages in quanto trattasi di "*proposte di vendita*", opportunamente rapportati alle condizioni rilevate durante i sopralluoghi, al fine di ottenere valori comparabili.

Le agenzie immobiliari intervistate attraverso il sito Immobiliare.it in Diano Marina sono Anna Immobiliare, Agenzia Immobili Torino, Costa Ovest, Gruppo Immobiliare Liguria, Tecnocasa e sono stati esaminati annunci immobiliari di appartamenti e garages comparabili con quelli in esame. Per quanto riguarda i garages i comparabili sono ubicati nello stesso fabbricato del garage in esame.

La ricerca di immobili comparabili in comune di Pieve di Teco ha dato esito negativo, pertanto sono stati assunti i valori O.M.I. rilevati



riferiti al 1° semestre 2021, opportunamente calibrati.

Per dare corso alla stima è fondamentale identificare l'area, il territorio e la zona nella quale sorge l'immobile e verificare la sua relazione in confronto ad elementi esterni che possono modificare o condizionare il valore.

I parametri e le caratteristiche principali da considerare sono:

- la prossimità ad un centro di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- la salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, o la bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- l'efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose, con particolare riferimento a quella notturna;
- la presenza di attività economiche nella zona come negozi, banche, uffici pubblici, scuole;
- la panoramicità;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona;
- la possibilità di parcheggiare nella zona;
- la presenza di aree degradate nella zona.

Occorre inoltre esaminare le caratteristiche proprie dell'immobile rappresentate dalla struttura, la disposizione degli ambienti, le aree esterne e il grado di finitura del fabbricato.

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI

La ricerca del più probabile valore di mercato dei **terreni** è stata eseguita tenendo conto dei seguenti fattori:

- la posizione rispetto al centro abitato (inteso come la località di Nirasca, frazione di Pieve di Teco);
- la posizione rispetto a vie di accesso veicolari;
- la coltura catastale o quella riscontrata durante i sopralluoghi.

Nella formulazione del valore attuale di mercato dei **terreni** ho preso a



base il prezzo ad ettaro indicato nell'**ultima** pubblicazione (anno 2019) edita dall'Amministrazione Provinciale di Imperia, Commissione provinciale delle espropriazioni, per la regione agraria in cui ricade il comune di Pieve di Teco (Regione Agraria 1) ed allegata alla presente 2100-2019 ALL. 4 VMA 2019.

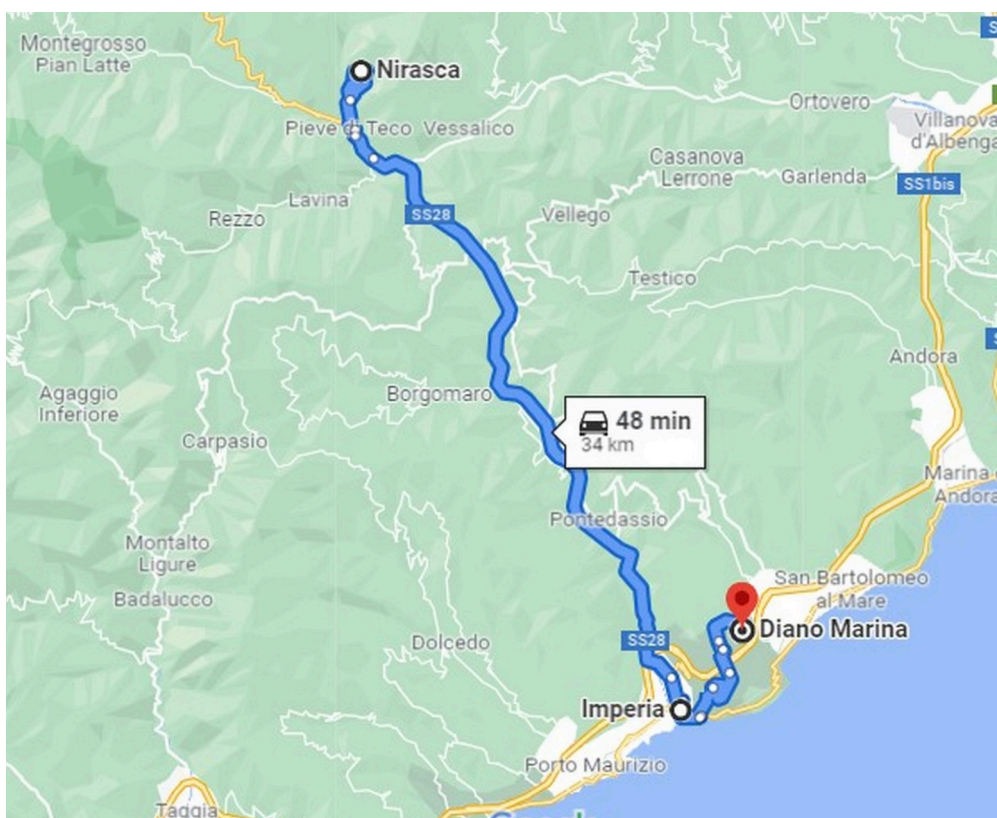
Tutti gli immobili sono stati periziati tenuto conto dello stato di fatto in cui essi si trovavano al momento del sopralluogo. Pertanto la presente perizia è riferita al mese di novembre 2021.

Inoltre, nella valutazione, non si è tenuto conto dello stato di detenzione o utilizzo degli stessi da parte dei condividenti: in particolare non si è tenuto conto del valore del mobilio e delle suppellettili, delle spese eventualmente sostenute da parte di ciascun detentore per opere edili eseguite nelle porzioni a propria disposizione.

Infine comunico che per i fabbricati i valori finali ottenuti mediante il metodo MCA o comparativo multiparametrico sono stati arrotondati (per difetto/eccesso).

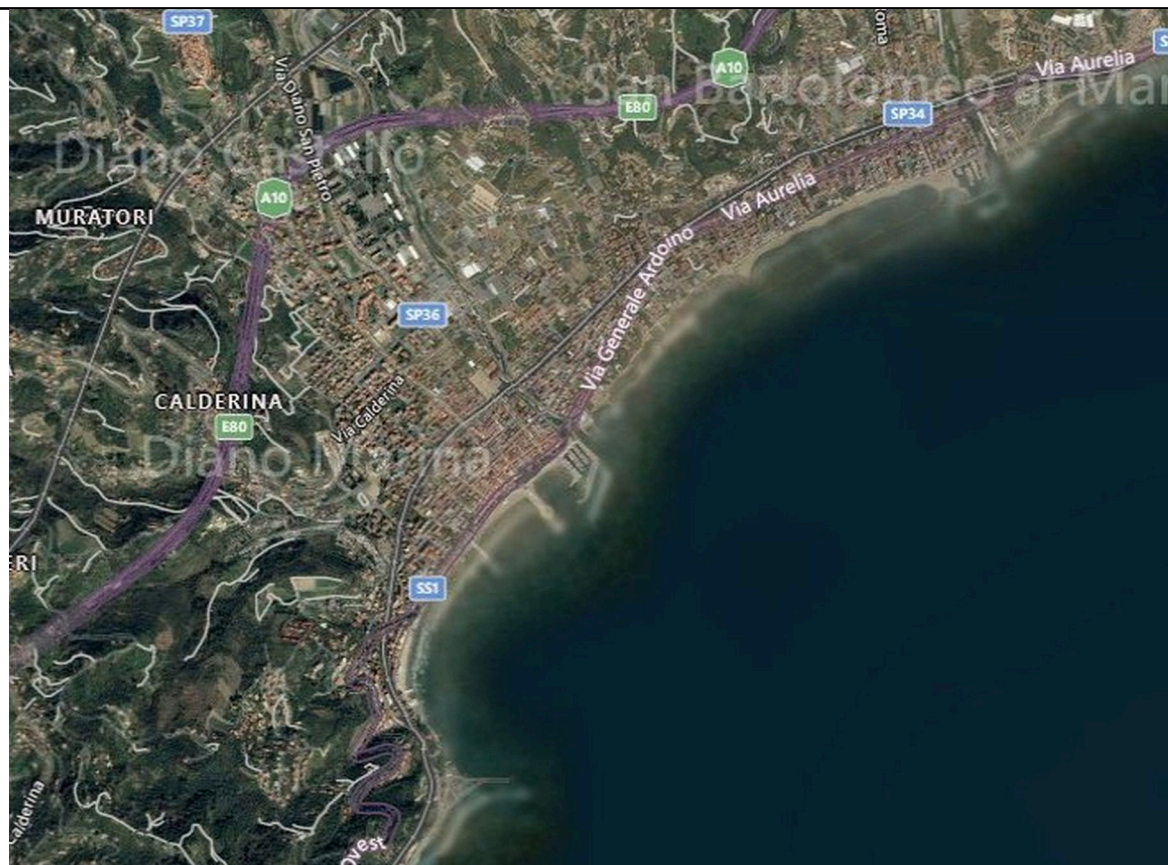
RISPOSTE AI QUESITI

1) *descriva... anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione...*



DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

DIANO MARINA



Il territorio di Diano Marina è situato sulla costa della Riviera di Ponente, nell'omonimo golfo delimitato dal Capo Cervo, ad est e dal Capo Berta, ad ovest.

La favorevole conformazione geografica e climatica del territorio ha consentito una continuità insediativa durante i secoli e a seguito del terremoto dell'anno 1887 si originò l'impianto urbanistico del centro storico attuale, che si è ampliato, a partire dagli anni 1960, portando anche ad una rinascita turistica di Diano Marina che convertì un turismo prettamente d'élite ad uno di massa, portandola a diventare la principale risorsa economica del territorio, specie nel periodo estivo.

È rilevante anche l'attività agricola svolta nell'immediato entroterra dove sono presenti numerose serre in cui, principalmente, viene praticata la coltivazione di basilico, ortaggi e fiori. Settore molto importante è anche l'olivicoltura, che grazie ai numerosi frantoi di tradizione dà vita alla produzione dell'olio di oliva Taggiasca.

Raggiungibile attraverso la Via Aurelia, che l'attraversa e tramite l'Autostrada dei Fiori dal casello di San Bartolomeo al mare (4,5 km.).

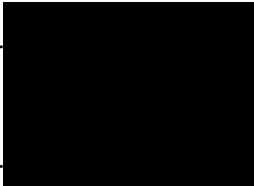
La stazione ferroviaria omonima è stata recentemente spostata in periferia e dista dal centro cittadino circa 2,7 km liberando il centro dalla sede ferroviaria, che costituiva un ostacolo agli spostamenti da mare a monte.

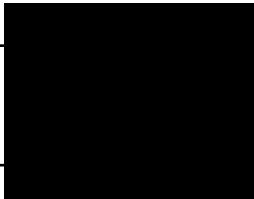


| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO |
|---|
| DIANO MARINA - Via PROF. DOTT. MARIO CAPOCACCIA 15 A FOGLIO DM 1 MAPPALE 605 |
| Fabbricato in zona residenziale disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato, composto da undici appartamenti, due cantine e otto garage, denominato condominio Novaro, sito in Via Capocaccia 15/A. Struttura portante in cemento armato, facciate intonacate di colore chiaro, tetto piano. Aree esterne comuni cementate e asfaltate, giardino con aiuole. Androne e scale di accesso con pavimentazione in marmi, ringhiere di ferro, ascensore. Riscaldamento centralizzato con termosifoni con contabilizzatori. Il fabbricato è in zona semicentrale e dista circa 550 metri dal centro cittadino (palazzo comunale), raggiungibile facilmente anche a piedi. Epoca di costruzione anno 1974-1975-1976. LICENZA EDILIZIA N. 372 del 23.12.1974 VARIANTE del 15.01.1975 – 27.05.1975 – 18.08.1976 ABITABILITA' n. 875/74 DEL 05.11.1977 |

| IMMOBILE 1 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | |
|--|----|--|-----|------------|--------------------------------------|-------|-----|------------------|
| DIANO MARINA - Via PROF. DOTT. MARIO CAPOCACCIA 15/A, int. 5 | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' |
| DM | 1 | 605 | 5 | ABITAZIONE | 85 | 1 | 5 | |
| DESCRIZIONE: L'appartamento è posto al piano primo, distinto con numero interno 5 ed è composto da ingresso, soggiorno con cucina, due camere, bagno, due balconi. L'altezza interna è di ml. 3,00. L'accesso avviene dalle scale condominiali, tramite corridoio e ascensore. Pavimenti in piastrelle di marmo, zoccolo di marmo, rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica, serramenti interni di legno tamburato con specchiature, serramenti esterni di legno protetti da tapparelle avvolgibili di plastica. Accessori bagno in ceramica (lavabo, bidè, water e doccia), rubinetterie con miscelatori. Balconi con piastrelle di gres ceramico, ringhiere di ferro. Impianto elettrico sottotraccia con placche di plastica; termosifoni di acciaio con contabilizzatori. Vista aperta verso nord su Via Capocaccia, ad ovest su piazzale condominiale, a sud verso cortile condominiale di accesso e fabbricato residenziale. Stato manutentivo normale; luminosità normale; vista normale; ubicazione semicentrale. Confina con muri perimetrali su corte condominiale, appartamento int. 6, corridoio e scale condominiali, aree su corte condominiale. L'appartamento è condotto in affitto con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Imperia il giorno 10.06.2014 n. 100V serie 3, rinnovato con scadenza al 30 maggio 2022. LICENZA EDILIZIA N. 372 del 23.12.1974 VARIANTE del 15.01.1975 – 27.05.1975 – 18.08.1976 ABITABILITA' n. 875/74 DEL 05.11.1977 S.C.I.A. presentata in data 03.10.2013 prot. 15060 per modifiche interne PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO VALORE DI STIMA 249.000 EURO | | | | | | | | |



| IMMOBILE 2 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | | |
|--|----|--|-----|------------|--------------------------------------|-------|-----|---|--|
| DIANO MARINA - Via PROF. DOTT. MARIO CAPOCACCIA 15/A, int. 6 | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| DM | 1 | 605 | 6 | ABITAZIONE | 63 | 1 | 6 |  | |
| DESCRIZIONE: L'appartamento è posto al piano primo, distinto con numero interno 6 ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, due balconi. L'altezza interna è di ml. 3,00. L'accesso avviene dalle scale condominiali, tramite corridoio e ascensore. Pavimenti in piastrelle di marmo e ceramica, zoccolo di marmo, rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica, serramenti interni di legno tamburato con specchiature, serramenti esterni di legno protetti da tapparelle avvolgibili di plastica. Accessori bagno in ceramica (lavabo, bidè, water e doccia), rubinetterie con miscelatori. Balconi con piastrelle di gres ceramico, ringhiere di ferro. Impianto elettrico sottotraccia con placche di plastica; termosifoni di acciaio con contabilizzatori. Vista aperta verso nord su Via Capocaccia. Stato manutentivo normale; luminosità normale; vista normale; ubicazione semicentrale. Confina con muri perimetrali, appartamento int. 7, corridoio e scale condominiali, appartamento int. 5. L'appartamento è libero. LICENZA EDILIZIA N. 372 del 23.12.1974 VARIANTE del 15.01.1975 - 27.05.1975 - 18.08.1976 ABITABILITA' n. 875/74 DEL 05.11.1977 S.C.I.A. presentata in data 09.10.2014 prot. 16893 per modifiche interne PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO VALORE DI STIMA 184.000 EURO | | | | | | | | | |

| IMMOBILE 3 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | | |
|--|----|--|-----|------------|--------------------------------------|-------|-----|---|--|
| DIANO MARINA - Via PROF. DOTT. MARIO CAPOCACCIA 15/A, int. 7 | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| DM | 1 | 605 | 7 | ABITAZIONE | 91 | 1 | 7 |  | |
| DESCRIZIONE: L'appartamento è posto al piano primo, distinto con numero interno 7 ed è composto da ingresso, soggiorno con cucina, bagno, due camere, ripostiglio e due balconi. L'altezza interna è di ml. 3,00. L'accesso avviene dalle scale condominiali, tramite corridoio e ascensore. Pavimenti in piastrelle di marmo, zoccolo di marmo, rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica, serramenti interni di legno tamburato con specchiature, serramenti esterni di legno protetti da tapparelle avvolgibili di plastica. Accessori bagno in ceramica (lavabo, bidè, water e doccia), rubinetterie con miscelatori. Balconi con piastrelle di gres ceramico, ringhiere di ferro. Impianto elettrico sottotraccia con placche di plastica; termosifoni di acciaio con contabilizzatori. Vista aperta verso nord su Via Capocaccia, ad est su cortile, a sud verso cortile condominiale di accesso. Stato manutentivo normale; luminosità buona; vista normale; ubicazione semicentrale. Confina con muri perimetrali, arie su cortili condominiali, corridoio e scale condominiali, appartamento interno 6. L'appartamento è libero. LICENZA EDILIZIA N. 372 del 23.12.1974 VARIANTE del 15.01.1975 - 27.05.1975 - 18.08.1976 ABITABILITA' n. 875/74 DEL 05.11.1977 C.I.L.A. presentata in data 11.11.2016 prot. 18877 per modifiche interne PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO VALORE DI STIMA 270.000 EURO | | | | | | | | | |



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

DIANO MARINA - Via FABIO FILZI
FOGLIO DM 3 MAPPALE 54



Fabbricato in zona residenziale ad uso garages - box auto privati, disposto su piano interrato e terra, composto da quindici box auto a piano interrato e tredici posti auto esterni a piano terra, denominato condominio Autorimessa, sito in Via Fabio Filzi 34. Struttura portante in cemento armato, tetto piano ad uso posti auto e spazi manovra. Rampa di accesso e spazio di manovra cementate. Il fabbricato è in zona semicentrale e dista circa 700 metri dal centro cittadino (palazzo comunale), raggiungibile facilmente anche a piedi.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2038 del 29.01.1994

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 2156 del 27.10.1994

AGIBILITA' del 09.03.1995 P.E. N. 2769/93

IMMOBILE 4

DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

DIANO MARINA - Via Fabio Filzi

| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' |
|-----|----|------|-----|-----------|--------------------------------------|-------|-----|------------------|
| DM | 3 | 54 | 2 | BOX AUTO | 23 | S1 | 2 | |

DESCRIZIONE:



Il box auto è posto al piano interrato, distinto con numero interno 2. L'altezza interna è di ml. 2,60. L'accesso avviene dall'area comune di manovra, protetta da cancello elettrificato e accessibile da Via Fabio Filzi tramite rampa. Pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, serramento di protezione in lamiera zincata basculante. Impianto elettrico a vista con placche di plastica. Stato manutentivo normale; ubicazione semicentrale. Certificato di prevenzione incendi; estintori a polvere. Confina con terrapieno, scala comune di accesso a piano terra, area di manovra comune, sotto suolo, sopra area di accesso comune al piano terra. L'unità è condotta in affitto con scadenza al 18 aprile 2022.

Il garage non è pertinenziale, come risulta da scrittura privata autenticata da notaio Amadeo del 4.2.1995 reop. 76297 e come risulta dalla visura ipotecaria effettuata ed allegata.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2038 del 29.01.1994

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 2156 del 27.10.1994

AGIBILITA' del 09.03.1995 P.E. N. 2769/93

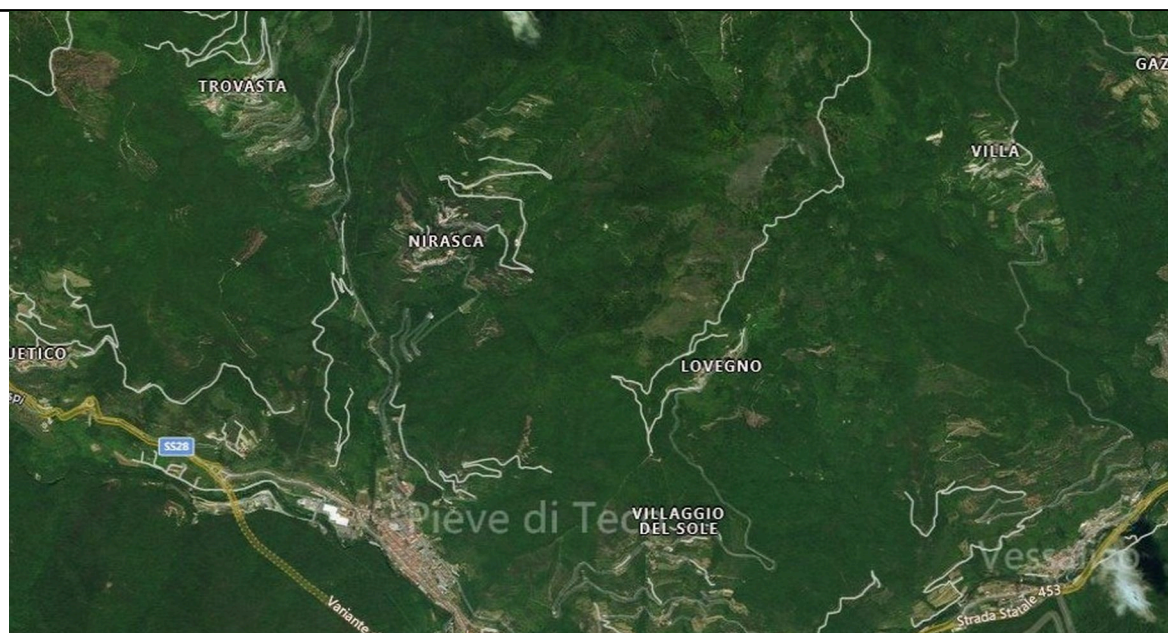
PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO

VALORE DI STIMA 42.000 EURO



ESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

PIEVE DI TECO - FRAZIONE NIRASCA



Il territorio di Pieve di Tecco si allunga in un breve tratto pianeggiante della media valle del torrente Arroscia, alla confluenza con il rio dei Fanghi e sulle prime pendici del monte Frascinello (1120 m), ed è composto da varie frazioni, fra cui Nirasca.

L'antico borgo storico di origine medievale è posto ai lati della Via che l'attraversa (corso Mario Ponzoni), con caratteristici portici gotici su cui si affacciano attività commerciali di vario genere, soprattutto artigianali. Di interesse storico artistico architettonico sono la chiesa di San Giovanni Battista nel centro storico costruita in stile gotico attorno al 1460, riedificata in stile neoclassico ed il Teatro Salvini (1834) che ha forma a ferro di cavallo, per un totale di 96 posti a sedere in platea e 16 nei palchetti laterali, considerato il secondo teatro più piccolo d'Italia.

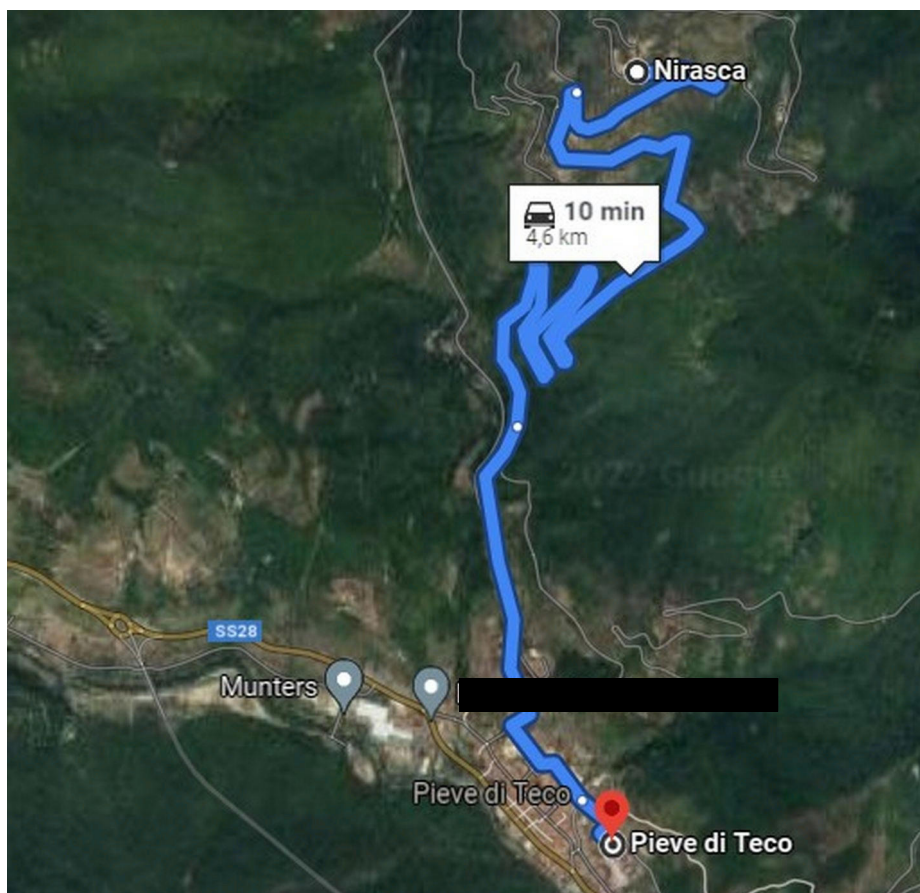
Il centro urbano di Pieve di Tecco è attraversato anche dalla strada statale 28 del Colle di Nava e da alcuni anni (2011) è bypassato dalla variante (tunnel) che permette più agevolmente il collegamento stradale con Pornassio e il basso Piemonte, a nord (circa 15 km.) e Imperia, verso sud (circa 24 km.)

A valle e a monte dell'abitato, lungo la S.S. 28, si trovano due aree industriali/artigianali con presenza di fabbriche di impianti di condizionamento, serbatoi di acciaio e macchine enologiche. È rilevante anche l'attività di olivicoltura (taggiasca) e vinicola.





Nirasca. Frazione che dista circa 5 km. dal centro di Pieve di Teco, raggiungibile percorrendo prima la strada provinciale 6 e poi la 84, divisa nelle borgate di Case Soprane e Case Sottane, situata a 475 slm. è abitata da poche famiglie ed è priva di negozi. E' presente un frantoio da olive a Case Soprane, nei pressi degli edifici oggetto di perizia.



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO |
|---|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 25 MAPPALE 88 |
| Il fabbricato è composto da dieci unità immobiliari, disposto su cinque piani (la posizione del fabbricato è lungo la salita Via Alle Alpi, e non ha più di due piani fuori terra su questa Via) di cui tre abitazioni, cinque magazzini e due unità collabenti. Struttura portante in muratura di pietrame, tetto a falde, pareti intonacate e tinteggiate; serramenti di legno. Il fabbricato è in zona centrale, raggiungibile a piedi e dista circa 100 metri dalla Via provinciale di accesso, senza parcheggi. Epoca di costruzione ante 1942. In più parti le coperture sono crollate e le pareti esterne sono parzialmente prive di intonaco e comunque in pessime condizioni di manutenzione. COSTRUZIONE ANTE 1942 |

| IMMOBILE 5 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | | |
|--|----|--|-----|-----------|--|-------|-----|------------------|--|
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| MOA | 25 | 88 | 2 | F/2 | mq. 52 misurato su elaborato planimetrico | S2 | | | |
| DESCRIZIONE: Unità visionata dall'esterno, censita come collabente. L'accesso avviene dalla via pubblica, protetto da porta di legno. L'elaborato planimetrico catastale del 19.12.2012 pone questa unità immobiliare a piano seminterrato, senza descrizione della destinazione. Confina con Via Alle Alpi, subalterni 11 e 12, mappale 93. COSTRUZIONE ANTE 1942 VALORE DI STIMA 3.900 EURO | | | | | | | | | |



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO |
|--|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 25 MAPPALE 95 |
| Il fabbricato è diruto e presenta una porzione di muratura di pietrame sulla strada pubblica in precarie condizioni statiche. La copertura e le murature perimetrali sono crollate da tempo all'interno del perimetro, favorendo lo sviluppo di piante all'interno. Il rudere è in zona centrale, raggiungibile a piedi e dista circa 150 metri dalla Via provinciale di accesso, senza parcheggi. Epoca di costruzione ante 1942. |

| IMMOBILE 6 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | | |
|---|----|--|-----|-----------|--------------------------------------|-------|-----|------------------|--|
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| MOA | 25 | 95 | | F/2 | mq. 48 da catasto | - | | | |
| DESCRIZIONE: Unità rudere, visionata solo esternamente in quanto con murature perimetrali e tetto crollati. La vegetazione spontanea ha invaso il sedime. L'accesso avviene dalla Via pubblica. L'elaborato planimetrico catastale del 15.11.2012 rappresenta questo immobile disposto su piano seminterrato, terra e primo, ma ai fini della sua valutazione, viste le condizioni di rudere e il fatto che non ho riscontrato tali piani, si considererà la superficie catastale. Confina con Via Alle Alpi, mappali 89, 90, 97. COSTRUZIONE ANTE 1942 VALORE DI STIMA 1.600 EURO | | | | | | | | | |



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO | | | | | | | | |
|---|----|------|-----|--|--------------------------------------|-------|-----|------------------|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 25 MAPPALE 96 | | | | | | | | |
| Il fabbricato è diruto in precarie condizioni statiche. La copertura e le murature perimetrali sono crollate da tempo all'interno del perimetro, favorendo lo sviluppo di piante all'interno. Il rudere è in zona centrale, raggiungibile a piedi e dista circa 150 metri dalla Via provinciale di accesso, senza parcheggi. Epoca di costruzione ante 1942. | | | | | | | | |
| IMMOBILE 7 | | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | |
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA | 25 | 96 | | F/2 | mq. 16 da catasto | - | | |
| DESCRIZIONE: Unità rudere, visionata solo esternamente in quanto con murature perimetrali e tetto crollati. La vegetazione spontanea ha invaso il sedime. L'accesso avviene attraverso altri terreni di proprietà dei dividendi. L'elaborato planimetrico catastale del 15.11.2012 rappresenta questo immobile disposto su piano seminterrato, terra e primo, ma ai fini della sua valutazione, viste le condizioni di rudere e il fatto che non ho riscontrato tali piani, si considererà la superficie catastale. Confina con mappali 90, 97, 99 foglio 31 mappale 1. COSTRUZIONE ANTE 1942 VALORE DI STIMA 530 EURO | | | | | | | | |



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO | | | | | | | | |
|---|----|------|--|-----------|--------------------------------------|-------|-----|------------------|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 25 MAPPALE 97 | | | | | | | | |
| Il fabbricato è diruto in precarie condizioni statiche. La copertura e le murature perimetrali sono crollate da tempo all'interno del perimetro, favorendo lo sviluppo di piante all'interno. Il rudere è in zona centrale, raggiungibile a piedi e dista circa 150 metri dalla Via provinciale di accesso, senza parcheggi. Epoca di costruzione ante 1942. | | | | | | | | |
| IMMOBILE 8 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA | 25 | 97 | | F/2 | mq. 45 da catasto | - | | |
| DESCRIZIONE: Unità rudere, visionata solo esternamente in quanto con murature perimetrali e tetto crollati. La vegetazione spontanea ha invaso il sedime. L'accesso avviene attraverso altri terreni di proprietà dei condividenti. L'elaborato planimetrico catastale del 15.11.2012 rappresenta questo immobile disposto su piano seminterrato, terra e primo, ma ai fini della sua valutazione, viste le condizioni di rudere e il fatto che non ho riscontrato tali piani, si considererà la superficie catastale. Confina con mappali 95, 90, 96, 99, 98, via Alle Alpi. COSTRUZIONE ANTE 1942 VALORE DI STIMA 1.500 EURO | | | | | | | | |



| |
|--|
| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO |
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 25 MAPPALE 98 |
| Il fabbricato è diruto in precarie condizioni statiche. La copertura e le murature perimetrali sono crollate da tempo all'interno del perimetro, favorendo lo sviluppo di piante all'interno. Il rudere è in zona centrale, raggiungibile a piedi e dista circa 150 metri dalla Via provinciale di accesso, senza parcheggi. Epoca di costruzione ante 1942. |

| IMMOBILE 9 | | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
|--|----|------|-----|--|--------------------------------------|-------|-----|------------------|--|
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| MOA | 25 | 98 | | F/2 | mq. 49 da catasto | - | | | |
| DESCRIZIONE: Unità rudere, visionata solo esternamente in quanto con murature perimetrali (parzialmente) e tetto crollati; restano in piedi le pareti sulla Via pubblica e sulla corte antistante l'accesso al piano seminterrato. La vegetazione spontanea ha invaso il sedime. L'accesso avviene da Via Alle Alpi. L'elaborato planimetrico catastale del 15.11.2012 rappresenta questo immobile disposto su piano seminterrato, terra e primo, ma ai fini della sua valutazione, viste le condizioni di rudere e il fatto che non ho riscontrato tali piani, se non la presenza di due pareti perimetrali che denotano la struttura in elevazione, si considererà la superficie catastale. Confina con Via Alle Alpi, mappali 97, 99. COSTRUZIONE ANTE 1942 VALORE DI STIMA 1.600 EURO | | | | | | | | | |



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO |
|--|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 25 MAPPALE 100 |
| Il fabbricato è composto da quattro unità immobiliari, disposto su tre piani (la posizione del fabbricato è lungo la salita Via Alle Alpi, e non ha più di due piani fuori terra su questa Via) di cui una abitazione, due locali deposito e una unità collabente. Struttura portante in muratura di pietrame, tetto a falde, pareti intonacate; serramenti di legno. Il fabbricato è in zona centrale, raggiungibile a piedi e dista circa 80 metri dalla Via provinciale di accesso, senza parcheggi. In più parti le coperture sono crollate e le pareti esterne sono prive di intonaco e comunque in pessime condizioni di manutenzione. Alcune parti del fabbricato sono in precarie condizioni statiche. Epoca di costruzione ante 1942. |

| IMMOBILE 10 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | | |
|--|----|--|-----|-----------|--------------------------------------|-------|-----|------------------|--|
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| MOA | 25 | 100 | 4 | A/4 | mq. 133 | T | | | |
| DESCRIZIONE: Unità con accesso da Via Alle Alpi protetto da portone di legno, che presenta gravi lesioni alle murature portanti, ai soffitti di legno parzialmente crollati a causa della penetrazione di acqua piovana dal tetto, questo parzialmente crollato all'interno. Serramenti di legno fatiscenti, come pure tutte le pavimentazioni, gli intonaci, le pitture. Priva di impianti. La planimetria catastale rappresenta questa unità con: corridoio, quattro camere, cucina, due terrazzi, wc pensile. Confina con Via Alle Alpi, mappali 99, foglio 31 mappale 2, altra unità. COSTRUZIONE ANTE 1942 PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO VALORE DI STIMA 10.700 EURO | | | | | | | | | |

| IMMOBILE 11 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | | |
|--|----|--|-----|-----------|--------------------------------------|-------|-----|------------------|--|
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| MOA | 25 | 100 | 5 | C/2 | mq. 88 | S1 | | | |
| DESCRIZIONE: Unità con accesso da terreno di proprietà dei condividenti, senza serramento, che presenta gravi lesioni alle murature portanti. L'unità non è stata visionata internamente a causa delle precarie condizioni di staticità dei solai. Priva di impianti. La planimetria catastale rappresenta questa unità con quattro depositi con altezza massima di m. 2,30. Confina con terrapieno, mappale 99, altra unità. COSTRUZIONE ANTE 1942 NON SI E' IN GRADO DI ASSICURARE CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDA ALLO STATO DI FATTO VALORE DI STIMA 2.850 EURO | | | | | | | | | |



| IMMOBILE 12 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | | |
|---|----|--|-----|-----------|--------------------------------------|-------|-----|------------------|--|
| PIEVE DI TECO - NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| MOA | 25 | 100 | 6 | C/2 | mq. 17 | S1 | | | |
| DESCRIZIONE: Unità con accesso da terreno di proprietà dei condividenti, senza serramento, che presenta gravi lesioni alle murature portanti. L'unità non è stata visionata internamente a causa delle precarie condizioni di staticità dei solai e con accesso impraticabile in quanto parzialmente interrato. Priva di impianti. La planimetria catastale rappresenta questa unità con un deposito con altezza di m. 4,00, e un portico con altezza di m. 2,70. Confina con terrapieno, mappale 99, foglio 31 mappale 2, altra unità. COSTRUZIONE ANTE 1942 NON SI E' IN GRADO DI ASSICURARE CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDA ALLO STATO DI FATTO VALORE DI STIMA 550 EURO | | | | | | | | | |



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO |
|---|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 25 MAPPALE 103 |
| <p>Il fabbricato è composto da quattro unità immobiliari, due abitazioni e due locali deposito, disposti su tre piani. E' presente un sottotetto accessibile dalla scala interna, con accesso proprio. Struttura portante in muratura di pietrame e cemento armato, tetto a falde, pareti intonacate, tinteggiate di colore bianco, con balconi con ringhiere di ferro. Il fabbricato è in zona centrale, raggiungibile anche con automezzi dalla Via provinciale tramite rampa di accesso insistente sul terreno censito al foglio 31 mappale 4, con possibilità di parcheggio nel pertinente cortile antistante. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna, con scala di comunicazione interna fra il piano terra ed il piano secondo, con pedate in pietra naturale; due porticati ad archi rivestiti con pietra a vista, sulla facciata sud, permettono il collegamento coperto a piano terra fra le varie porzioni. Al piano rialzato, con accesso dalla scala interna, è presente un locale adibito a locale caldaia per il riscaldamento delle due porzioni abitative, con serbatoio interrato nelle aree esterne pertinenziali. L'area esterna è adibita a giardino e a sosta automezzi. E' presente una scala di collegamento con altra porzione immobiliare, di proprietà di terzi, che ha accesso al sottoportico.</p> <p>COSTRUZIONE ORIGINARIA ANTE 1942 LICENZA DI COSTRUZIONE N. 374 del 07.09.1971 CONCESSIONE EDILIZIA N. 846 del 28.08.1978 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 27.09.2007 prot. 4649 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 20.08.2009 prot. 4790</p> |



| IMMOBILE 13 | | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
|---|----|------|-----|--|--------------------------------------|-------|-----|------------------|--|
| PIEVE DI TECO - NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| MOA | 25 | 103 | 4 | C/2 | mq. 27 | T | | [REDACTED] | |
| DESCRIZIONE: Unità adibita a deposito, con accesso dal portico, protetta da serramento di legno. Pavimenti in piastrelle di cotto, serramenti in ferro con inferriate, impianto elettrico sottotraccia; pareti intonacate al civile tinteggiate di bianco; è presente un caminetto con inserti di legno e mattoni. Buone le condizioni di manutenzione. Altezza interna m. 3,30. Confina con mappale 156, altra unità, portici comuni, muri perimetrali su Via Alle Alpi. COSTRUZIONE ORIGINARIA ANTE 1942 LICENZA DI COSTRUZIONE N. 374 del 07.09.1971 CONCESSIONE EDILIZIA N. 846 del 28.08.1978 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 27.09.2007 prot. 4649 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 20.08.2009 prot. 4790 LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO VALORE DI STIMA 12.500 EURO | | | | | | | | | |



| IMMOBILE 14 | | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
|--|----|------|-----|--|--------------------------------------|-------|-----|------------------|--|
| PIEVE DI TECO - NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| MOA | 25 | 103 | 5 | C/2 | mq. 8 | T | | [REDACTED] | |
| DESCRIZIONE: Unità adibita a deposito, con accesso dal portico tramite scala aperta, protetta da serramento di ferro. Pavimenti in piastrelle di cotto, serramenti in ferro con inferriate, impianto elettrico sottotraccia; pareti intonacate al civile tinteggiate di bianco. Buone le condizioni di manutenzione. Altezza interna m. 2,3. Confina con altra unità, terrapieno, scala esterna comune, portico comune. COSTRUZIONE ORIGINARIA ANTE 1942 LICENZA DI COSTRUZIONE N. 374 del 07.09.1971 CONCESSIONE EDILIZIA N. 846 del 28.08.1978 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 27.09.2007 prot. 4649 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 20.08.2009 prot. 4790 LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO VALORE DI STIMA 3.700 EURO | | | | | | | | | |



| IMMOBILE 15 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | | |
|---|----|--|-----|-----------|---|-------|-----|------------------|--|
| PIEVE DI TECO - NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| MOA | 25 | 103 | 6 | A/3 | mq. 187,6 misurata da planimetria catastale DPR 138/1988 | 1 | | [REDACTED] | |
| <p>DESCRIZIONE: Unità adibita ad abitazione con accesso dalla scala comune interna, composta da ingresso, corridoio, tre camere, cucina, sala, ripostiglio, bagno, wc, veranda con accesso da una delle camere e dal balcone. Appartamento in buone condizioni di manutenzione con pavimenti in piastrelle di ceramica (anche con decori) e parquet di legno; rivestimenti cucina e bagni con piastrelle di ceramica. Sanitari di ceramica (lavabo, bidè, water e vasca - lavabo, water e doccia), rubinetterie tradizionali di acciaio; pareti interne di laterizi intonacate e tinteggiate; serramenti interni di legno con specchiature, con maniglie bronzate; serramenti esterni di legno con persiane di alluminio anodizzato colore marrone; nella veranda i serramenti sono di alluminio anodizzato privi di persiane. Riscaldamento centralizzato con caldaia a gasolio in locale posto a piano leggermente rialzato rispetto al piano terra, con accesso dalla scala comune. Termosifoni. Altezza interna m. 2,90. Confina con mappale 156, mappale 102, scala comune di accesso, muri perimetrali su corte, Via Alle Alpi su due lati.</p> | | | | | | | | | |
| <p>LICENZA DI COSTRUZIONE N. 374 del 07.09.1971 CONCESSIONE EDILIZIA N. 846 del 28.08.1978 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 27.09.2007 prot. 4649 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 20.08.2009 prot. 4790 LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO</p> <ul style="list-style-type: none"> • SI PRECISA CHE ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE, PROBABILMENTE GIA' IN FASE DI RICOSTRUZIONE A SEGUITO DELLA L.E. N. 374 DEL 07.09.1971, E' STATO RESO ABITABILE UNO "SPAZIO" RAPPRESENTATO GRAFICAMENTE NEL PROGETTO ALLEGATO ALLA L.E. COME INTERCAPEDINE UTILIZZANDOLO COME RIPOSTIGLIO. INOLTRE A SEGUITO DELLA C.E. N. 846 DEL 28.08.1978 E' STATA APERTO UN VANO DI COMUNICAZIONE INTERNO FRA SALA E VERANDA NON RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA DI PROGETTO ALLEGATA ALLA C.E. LE DIFFORMITA' SONO SANABILI PRESENTANDO LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALL'ART. 22 COMMA 1 DELLA L.R. 16/2008 SENZA SANZIONE. Oneri professionali indicati per la regolarizzazione euro 400,00, detratti dal valore stimato. <p>VALORE DI STIMA FINALE 129.200 EURO</p> | | | | | | | | | |



| IMMOBILE 16 | | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
|--|----|------|-----|--|---|-------|-----|------------------|--|
| PIEVE DI TECO - NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' | |
| MOA | 25 | 103 | 7 | A/3 | mq. 171 misurata da planimetria catastale DPR 138/1988 | 2 | | [REDACTED] | |
| <p>DESCRIZIONE: Unità adibita ad abitazione con accesso dalla scala comune interna, composta da ingresso, corridoio, tre camere, cucina, sala, ripostiglio, bagno, wc, terrazzo e balcone. Appartamento in buone condizione di manutenzione con pavimenti in piastrelle di ceramica (anche con decori) e parquet di legno; rivestimenti cucina e bagni con piastrelle di ceramica. Sanitari di ceramica (lavabo, bidè, water e vasca - lavabo, water e doccia), rubinetterie tradizionali di acciaio; pareti interne di laterizi intonacate e tinteggiate; serramenti interni di legno con specchiature, con maniglie bronzate; serramenti esterni di legno con persiane di alluminio anodizzato colore marrone; il terrazzo e il balcone hanno pavimentazioni in gres con ringhiere di ferro. Riscaldamento centralizzato con caldaia a gasolio in locale posto a piano leggermente rialzato rispetto al piano terra, con accesso dalla scala comune. Termosifoni. Altezza interna m. 2,90. Confina con mappale 156, mappale 102, scala comune di accesso, muri perimetrali su corte, Via Alle Alpi su due lati.</p> <p>[REDACTED] nicato dal [REDACTED], è utilizzata dalla famiglia del signor [REDACTED] [REDACTED] NTE 1942</p> <p>LICENZA DI COSTRUZIONE N. 374 del 07.09.1971 CONCESSIONE EDILIZIA N. 846 del 28.08.1978 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 27.09.2007 prot. 4649 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 20.08.2009 prot. 4790 LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO</p> <ul style="list-style-type: none"> • SI PRECISA CHE ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE, PROBABILMENTE GIA' IN FASE DI RICOSTRUZIONE A SEGUITO DELLA L.E. N. 374 DEL 07.09.1971, E' STATO RESO ABITABILE UNO "SPAZIO" RAPPRESENTATO GRAFICAMENTE NEL PROGETTO ALLEGATO ALLA L.E. COME INTERCAPEDINE UTILIZZANDOLO COME RIPOSTIGLIO E AMPLIAMENTO (NON VOLUMETRICO) DELLA CAMERA A NORD. LA DIFFORMITA' E' SANABILE PRESENTANDO LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALL'ART. 22 COMMA 1 DELLA L.R. 16/2008 SENZA SANZIONE. Oneri professionali indicati per la regolarizzazione euro 400,00, detratti dal valore stimato. <p>VALORE DI STIMA FINALE 129.400 EURO</p> | | | | | | | | | |



Si fa presente che al piano terzo, con accesso dal piano secondo, protetto da porta di legno si trova il locale sottotetto, non censito catastalmente. Tale locale occupa tutto il piano del fabbricato, tranne la porzione sovrastante il terrazzo a piano secondo. La struttura del tetto è di legno con travi, travetti e listelli e manto di tegole di cotto. L'altezza massima (al colmo) è m. 2,15 circa e la minima (a livello del solaio) è di m. 0,20 circa. Pilastrini di muratura di mattoni contribuiscono al sostegno della struttura. Impianto elettrico a vista. La pavimentazione è il solaio di cemento. Tale locale svolgendo la funzione di sottotetto, assimilabile a "intercapedine comune del fabbricato" non verrà valutato.



La maggior parte dei terreni esaminati e descritti di seguito sono ubicati nella parte a monte dell'abitato di Nirasca, frazione Soprana e sono raggiungibili sia a piedi, attraverso via Alle Alpi che poi si inoltra (come sentiero) nelle campagne e nei boschi, sia con automezzi tramite strade private di tipo consortile con fondo in terra battuta, con limitati tratti in cemento. Tali strade, che si distaccano dalla strada provinciale che collega Pieve di Teco alla frazione in prossimità di questa, in alcuni tratti hanno larghezza limitata e percorribili con mezzi del tipo fuoristrada. I tracciati vanno ad interessare alcuni terreni oggetto della presente perizia, per cui il sottoscritto presume che tutti i fabbricati ed i terreni raggiungibili tramite tali strade abbiano l'accesso ed il transito su queste.



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO | | | | | | | | |
|--|----|------|--|-----------|---|-------|-----|------------------|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 26 MAPPALE 49 | | | | | | | | |
| Il fabbricato è posto in aperta campagna, in località Case dei Campi (800 m.slm), raggiungibile con automezzi tramite una strada sterrata privata interpoderale (con brevi tratti cementati) e dista circa 4 km. dalla strada provinciale n. 84 proseguendo poi a piedi lungo un sentiero denominato da Nirasca a San Bernardo. La struttura portante è di muratura di pietrame, tetto di legno con manto di lastre di ardesia, composto da piano terra e primo, con piccola corte antistante. La struttura muraria risulta in condizioni discrete ed è individuabile il volume. L'interno non è stato visionato. Epoca di costruzione ante 1942. | | | | | | | | |
| IMMOBILE 17 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA | 26 | 49 | | F/2 | mq. 60 da catasto, compresa la corte | T-1 | | |
| DESCRIZIONE: Unità visionata solo esternamente in via precauzionale, in quanto l'unità confinante/addossata (mappale 50) si presenta in condizioni statiche precarie. Il piano terra è leggermente interrato, rispetto alla corte antistante e al sentiero di accesso; il piano primo è accessibile dalla corte con una scala esterna in muratura. Serramenti di legno. Priva di impianti. L'elaborato planimetrico catastale del 30.11.2012 rappresenta questo immobile disposto su piano terra e primo, ed ai fini della sua valutazione, viste le condizioni in cui si trova, si considererà la superficie catastale sviluppata dai due piani. Confina con strada pubblica, mappali 48, 177, 50 e 51. COSTRUZIONE ANTE 1942 VALORE DI STIMA 1.800 EURO | | | | | | | | |



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO | | | | | | | | |
|--|----|------|--|-----------|---|-------|-----|------------------|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 26 MAPPALE 50 | | | | | | | | |
| Il fabbricato è posto in aperta campagna, in località Case dei Campi (800 m.slm), raggiungibile con automezzi tramite una strada sterrata privata interpoderale (con brevi tratti cementati) e dista circa 4 km. dalla strada provinciale n. 84 proseguendo poi a piedi lungo un sentiero denominato da Nirasca a San Bernardo. La struttura portante è di muratura di pietrame, tetto di legno con manto di lastre di ardesia, composto da piano terra e primo, con piccola corte antistante. La struttura muraria risulta in condizioni discrete ed è individuabile il volume. L'interno non è stato visionato in quanto in condizioni statiche pericolose. Epoca di costruzione ante 1942. | | | | | | | | |
| IMMOBILE 18 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA | 26 | 50 | | F/2 | mq. 46 da catasto, compresa la corte | T-1 | | |
| DESCRIZIONE: Unità visionata solo esternamente, in via precauzionale, in quanto, come verificato dall'esterno, l'interno del piano terra è in condizioni statiche pericolose. Il piano terra è leggermente interrato rispetto alla corte antistante; il piano primo è accessibile utilizzando la scala esterna dell'immobile confinante (mappale 49). Serramenti di legno. Priva di impianti. L'elaborato planimetrico catastale del 03.12.2012 rappresenta questo immobile disposto su piano terra e primo, ed ai fini della sua valutazione, viste le condizioni in cui si trova, praticamente inutilizzabile e in condizione statiche precarie, ma comunque con volume identificabile, si considererà la superficie catastale sviluppata dai due piani. Confina con mappale 177, 49, 46, 52 e 51. COSTRUZIONE ANTE 1942 VALORE DI STIMA 2.150 EURO | | | | | | | | |



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO | | | | | | | | |
|---|----|------|--|-----------|--------------------------------------|-------|-----|------------------|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 27 MAPPALE 27 | | | | | | | | |
| Il fabbricato è posto in aperta campagna (bosco) alle pendici del monte Frascinello. L'immobile non è stato visionato. Si percorre una strada sterrata privata interpodereale (con brevi tratti cementati) e dista circa 4,5 km. dalla strada provinciale n. 84 proseguendo poi a piedi nel bosco. Epoca di costruzione ante 1942. | | | | | | | | |
| IMMOBILE 19 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA | 27 | 27 | | F/2 | mq. 34 da catasto | T-1 | | |
| DESCRIZIONE: Immobile non visionato. L'elaborato planimetrico catastale del 03.12.2012 rappresenta questo immobile disposto su piano terra e primo, ed ai fini della sua valutazione, in via precauzionale, si considererà la superficie catastale sviluppata. Confina con mappale 114. COSTRUZIONE ANTE 1942 VALORE DI STIMA 140 EURO | | | | | | | | |



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO | | | | | | | | |
|---|----|------|--|-----------|--------------------------------------|-------|-----|------------------|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 30 MAPPALE 47 | | | | | | | | |
| Il fabbricato è posto in aperta campagna, raggiungibile con automezzi tramite una strada sterrata privata interpodereale (con brevi tratti cementati) e dista circa 1,5 km. dalla strada provinciale. L'immobile non è stato visionato. Epoca di costruzione ante 1942. | | | | | | | | |
| IMMOBILE 20 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA | 30 | 47 | | F/2 | mq. 43 da catasto | T-1 | | |
| DESCRIZIONE: Immobile non visionato. L'elaborato planimetrico catastale del 03.12.2012 rappresenta questo immobile disposto su piano terra e primo, ed ai fini della sua valutazione, in via precauzionale, si considererà la superficie catastale sviluppata. Confina con mappale strada pubblica, mappale 48. COSTRUZIONE ANTE 1942 VALORE DI STIMA 350 EURO | | | | | | | | |



| DESCRIZIONE DEL FABBRICATO | | | | | | | | |
|---|----|------|--|-----------|--------------------------------------|-------|-----|------------------|
| PIEVE DI TECO – FRAZIONE NIRASCA – Via Alle Alpi FOGLIO MOA 31 MAPPALE 291 | | | | | | | | |
| Il fabbricato è posto in prossimità del fabbricato urbano di Via Alle Alpi mappale 103, accessibile direttamente dalla corte antistante tale fabbricato. L'immobile, composto da un solo vano a piano terra, ha struttura portante di muratura di laterizi intonacati e copertura inclinata con materiale di lamiera, sostenuta da struttura di legno. Pareti intonacate al grezzo, serramenti di metallo. Priva di impianti. Epoca di costruzione ante 1967. | | | | | | | | |
| IMMOBILE 21 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
| PIEVE DI TECO – NIRASCA - Via Alle Alpi | | | | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | SUB | CATEGORIA | SUPERFICIE catastale totale mq | PIANO | INT | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA | 31 | 291 | | C/2 | mq. 9 | T | | |
| DESCRIZIONE: Immobile utilizzato quale deposito di materiali agricoli, con piccola corte circostante. Accessibile solo a piedi tramite scala esterna comunicante con la corte antistante il fabbricato a mappale 103. Confina con mappale 102 e 254. Epoca di costruzione ante 1967, probabilmente con sostituzione dei materiali di finitura in epoca successiva LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO VALORE DI STIMA 2.750 EURO | | | | | | | | |



Per la descrizione dei terreni, è opportuno precisare, che ho ritenuto utile "accorpare" quei terreni che sono ubicati nella stessa zona (intesa come località) o che sono fra loro confinanti o limitrofi, in modo da evitare duplicazioni delle descrizioni di accessi, colture o altre notizie utili alla valutazione. Tale "accorpamento" inoltre permette di identificare, già in questa fase descrittiva, anche gli accorpamenti operati in sede di valutazione.

Per il calcolo della valutazione dei singoli terreni si rimanda alla tabella denominata 2100-2019 ALL. 9 VMA 2019

| IMMOBILE 22 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | |
|---|----|------|--|---------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq |
| MOA C | 20 | 130 | BOSCO CEDUO | 9219 |
| Terreno non raggiungibile con automezzi e da quanto visionato sulla mappa aerea non sono stati rilevati sentieri. Bosco. Non visionato. Confini mappali 128 e 129, foglio 26 mappali 1 e 13 | | | | |
| VALORE DI STIMA 645 EURO | | | | |

| IMMOBILE 23-24-25-26-27-32-33-35 | | | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' |
|--|----|------|-------------|---------------|----------------------------|
| IMMOBILIARE | | | | | QUOTA PROPRIETA' |
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | |
| MOA C | 25 | 4 | CASTAGNETO | 3103 | |
| MOA C | 25 | 5 | BOSCO CEDUO | 21169 | |
| MOA C | 25 | 6 | BOSCO MISTO | 3200 | |
| MOA C | 25 | 10 | SEMINATIVO | 1112 | |
| MOA C | 25 | 15 | BOSCO MISTO | 22033 | |
| MOA C | 25 | 112 | BOSCO MISTO | 282 | |
| MOA C | 25 | 113 | ULIVETO | 2456 | |
| MOA C | 25 | 148 | BOSCO MISTO | 569 | |
| Terreni formanti un corpo unico, raggiungibili con automezzi attraverso strada privata interpodereale con fondo in terra battuta, che in parte li attraversa e che si distacca dalla strada provinciale prima dell'abitato di Nirasca. Bosco. Non visionati. Confini dell'insieme strada pubblica, mappali 3, 2, 20, 18, 17, 16, 60, 61, 13, 12, 153 e foglio 20 mappale 139. Confini dei mappali 112-113: strada pubblica, mappali 111 e 114. | | | | | |
| VALORE DI STIMA TOTALE 7.151 EURO | | | | | |

| IMMOBILE 28 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | |
|---|----|------|--|---------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq |
| MOA C | 25 | 38 | BOSCO ALTO | 1527 |
| Terreno non raggiungibile con automezzi e da quanto visionato sulla mappa aerea a piedi raggiungibile percorrendo il sentiero che si diparte dal centro abitato di Nirasca, in prosecuzione | | | | |



di Via Alle Alpi. Bosco. Non visionato. Confini: mappali 35, strada pubblica, 40, 41, 42, 36, 37

VALORE DI STIMA 126 EURO

| IMMOBILE 29 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|--------------------|----|------|--|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 25 | 71 | ULIVETO | 461 | |

Terreno posto a monte dell'abitato di Nirasca, raggiungibile agevolmente a piedi tramite Via Alle Alpi. Uliveto apparentemente coltivato. Confini: via Alle Alpi, mappali 70, 72, 73, 74 e 80

VALORE DI STIMA 1.318 EURO

| IMMOBILE 30 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|--------------------|----|------|--|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 25 | 99 | ULIVETO | 322 | |

Terreno posto a pochi metri dall'abitato di Nirasca, raggiungibile a piedi tramite Via Alle Alpi. Dal terreno si accede a diverse porzioni di immobili e altri ruderi di proprietà dei condividenti. Uliveto che apparentemente non risulta coltivato. Al suo interno è presente un locale completamente interrato, con accesso libero, non censito, posto a confine con la strada via Alle Alpi. Rudere. Confina con via Alle Alpi, mappali 98, 97, 96, 100, chiesetta B, foglio 31 mappali 1 e 2.

VALORE DI STIMA 921 EURO

| IMMOBILE 31 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|--------------------|----|------|--|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 25 | 104 | SEMINATIVO | 32 | |

Terreno posto a pochi metri dal fabbricato censito a mappale 103, che risulta essere adibito a parcheggio di autovetture. Fondo con battuto di cemento, accessibile direttamente dalla Via provinciale con cui confina. Parcheggio. Confini: strada provinciale, via Alle Alpi.

VALORE DI STIMA 3.200 EURO

| IMMOBILE 34-36-37-38 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|-----------------------------|----|------|--|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 25 | 135 | ULIVETO | 909 | |
| MOA C | 25 | 159 | BOSCO MISTO | 299 | |
| MOA C | 25 | 162 | ULIVETO | 990 | |
| MOA C | 25 | 163 | ULIVETO | 2506 | |

Terreni posti ad ovest dell'abitato di Nirasca, raggiungibili a piedi tramite un sentiero che si distacca dalla provinciale in corrispondenza dell'accesso al fabbricato mappale 103. Bosco. Non visionato. Confina con mappali 134, 136, 160, 137, chiesetta C, 191, 164, 110, 167, 111, 114, 132 strada pubblica.

VALORE DI STIMA 3.158 EURO



| IMMOBILE 39-40-41-42-48 | | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | |
|---|----|------|-----------------|--|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 26 | 46 | SEMINATIVO | 1392 | [REDACTED] |
| MOA C | 26 | 51 | INCOLTO STERILE | 11 | |
| MOA C | 26 | 52 | SEMINATIVO | 2009 | |
| MOA C | 26 | 53 | BOSCO ALTO | 263 | |
| MOA C | 26 | 166 | FABBR. DIRUTO | 52 | |
| <p>Terreni posti in località Case dei Campi (800 m.slm), raggiungibile con automezzi tramite una strada sterrata privata interpoderale (con brevi tratti cementati) e dista circa 4 km. dalla strada provinciale n. 84, proseguendo poi a piedi lungo un sentiero denominato da Nirasca a San Bernardo. Terreni parzialmente coltivati. Confini: strada Nirasca San Bernardo- mappali 43, 42, 48, 177, 50, 54, 44 e 45.</p> | | | | | |
| VALORE DI STIMA 1.087 EURO | | | | | |

| IMMOBILE 43-44-45-46-47 | | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | |
|---|----|------|-------------|--|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 26 | 96 | BOSCO MISTO | 787 | [REDACTED] |
| MOA C | 26 | 135 | SEMINATIVO | 88 | |
| MOA C | 26 | 136 | SEMINATIVO | 825 | |
| MOA C | 26 | 138 | SEMINATIVO | 1311 | |
| MOA C | 26 | 146 | CAST.FRUTTO | 1077 | |
| <p>Terreni posti in aperta campagna, in località Case dei Campi (600 m. slm), raggiungibile con automezzi tramite una strada sterrata privata interpoderale (con brevi tratti cementati) e dista circa 2,8 km. dalla strada provinciale, proseguendo poi a piedi lungo un sentiero denominato da Nirasca a San Bernardo. Terreni non coltivati. Bosco. Confini mappali 96: mappali 99, 97, 93, 174 e strada; mappali 135-136-138: strada, 133, 132, 137, 142, 141,140; mappale 146: 144, 145, 147, 6, 7, 5, 142, 143.</p> | | | | | |
| VALORE DI STIMA 600 EURO | | | | | |

| IMMOBILE 49-50-51-52-53-54-55-56-57-58 59-60 | | | | | |
|---|----|------|------------------|---------------|------------------|
| DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 27 | 6 | AREA FABBR. DEM. | 5 | [REDACTED] |
| MOA C | 27 | 7 | BOSCO CEDUO | 3572 | |
| MOA C | 27 | 12 | BOSCO ALTO | 2103 | |
| MOA C | 27 | 28 | CAST. FRUTTO | 5016 | |
| MOA C | 27 | 29 | BOSCO CEDUO | 4555 | |
| MOA C | 27 | 30 | FABB.DIRUTO | 11 | |
| MOA C | 27 | 38 | CAST.FRUTTO | 3879 | |
| MOA C | 27 | 114 | CAST.FRUTTO | 4685 | |
| MOA C | 28 | 7 | PRATO | 14467 | |
| MOA C | 28 | 69 | PRATO | 4972 | |



| | | | | | |
|---|----|---|-------------|------|--|
| MOA C | 29 | 2 | BOSCO CEDUO | 7542 | |
| MOA C | 29 | 4 | BOSCO CEDUO | 3995 | |
| <p>Terreni posti in località soprastante Case dei Campi, (900 m. slm), raggiungibili con automezzi tramite una strada sterrata privata interpodereale (con brevi tratti cementati) e dista circa 4,5 km. dalla strada provinciale, proseguendo poi a piedi lungo un sentiero denominato da Nirasca a San Bernardo. Bosco. Non visionati. Confini mappali 6, 7, 28, 29, 30, 38, 114: mappali 5, 32, 36, 35, 34, 40, 39, 46, 47, 49, 50, 55, 63, 118, 26, 9 e 8; mappale 12: strada, mappali 11 e 13; mappali 7, 69: mappali 68, 4, 70, 55, 59, 60 e foglio 11 mappali 65, 3, 62, 4 e 5; mappali 2, 4: mappali 5, 7, 45, 12, 1, 3 e foglio 28 mappali 53, 54.</p> | | | | | |
| VALORE DI STIMA 4.188 EURO | | | | | |

| IMMOBILE 61-62 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | |
|--|----|--|-------------|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 30 | 19 | VIGNETO | 1055 | |
| MOA C | 30 | 39 | CAST.FRUTTO | 3585 | |
| <p>Terreni posti in località soprastante l'abitato di Nirasca, raggiungibili con automezzi percorrendo, per circa 1,5 km., una strada privata interpodereale che si distacca dalla provinciale poco prima dell'abitato di Nirasca. La strada di cui sopra occupa parte dei terreni. Terreni non coltivati. Confini mappale 19: mappale 18, 10,9,26, 142; mappale 39: 38, 37, torrente, 53, 52, 41 e 40</p> | | | | | |
| VALORE DI STIMA 2.885 EURO | | | | | |

| IMMOBILE 63-66-67 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | |
|---|----|--|---------------|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 30 | 48 AA | ULIVETO | 689 | |
| MOA C | 30 | 48 AB | SEMINATIVO | 1433 | |
| MOA C | 30 | 66 | AREA FAB.DEM. | 12 | |
| MOA C | 30 | 67 | SEMINATIVO | 919 | |
| <p>Terreni posti in località soprastante l'abitato di Nirasca, raggiungibili con automezzi percorrendo, per circa 1,5 km., una strada privata interpodereale che si distacca dalla provinciale poco prima dell'abitato di Nirasca. La strada di cui sopra occupa parte dei terreni. Terreni non coltivati. Confini mappale 143, 49, 51, 65, strada, 148 e 47.</p> | | | | | |
| VALORE DI STIMA 1.302 EURO | | | | | |

| IMMOBILE 64-68-69-73-74 | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | |
|---|----|--|-------------|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 30 | 58 | BOSCO CEDUO | 670 | |
| MOA C | 30 | 80 | SEMINATIVO | 6406 | |
| MOA C | 30 | 82 | ULIVETO | 540 | |
| MOA C | 30 | 117 AA | ULIVETO | 3219 | |
| MOA C | 30 | 117 AB | SEMINATIVO | 349 | |
| MOA C | 30 | 118 | PASCOLO | 1798 | |
| <p>Terreni posti in località soprastante l'abitato di Nirasca, raggiungibili con automezzi percorrendo, per circa 1,1 km., una strada privata interpodereale che si distacca dalla provinciale poco prima dell'abitato di Nirasca oppure a piedi tramite via Alle Alpi, dopo l'abitato di Nirasca Soprana. La</p> | | | | | |



strada di cui sopra occupa parte dei terreni. Terreni parzialmente coltivati. Confini:78, 79, 151, 59, 58, torrente, 113, 115, 116, strada, 84, 83 e 81.

VALORE DI STIMA 10.656 EURO

| IMMOBILE 70-92 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|-----------------------|----|------|--|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 30 | 90 | ULIVETO | 153 | [REDACTED] |
| MOA C | 31 | 2 | ULIVETO | 783 | |

Terreni posti in prossimità del centro abitato di Nirasca, a confine con il gruppo di fabbricati completamente diruti di proprietà dei condidenti. Il mappale 90 risulta infestato da roveti e alberi di alto fusto nati spontaneamente. Il mappale 2 risulta un uliveto apparentemente non coltivato. Confini:mappali 89, 92, 93, 102, 101, 100, 99, 96, 95,97 e foglio 31 mappali 1 e 3.

VALORE DI STIMA 2.677 EURO

| IMMOBILE 65-71-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91 | | | | | |
|--|----|------|-------------|---------------|------------------|
| DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | |
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 30 | 59 | SEMINATIVO | 200 | [REDACTED] |
| MOA C | 30 | 91 | CAST.FRUTTO | 400 | |
| MOA C | 30 | 119 | BOSCO CEDUO | 1534 | |
| MOA C | 30 | 122 | CAST.FRUTTO | 3308 | |
| MOA C | 30 | 123 | BOSCO MISTO | 617 | |
| MOA C | 30 | 125 | CAST.FRUTTO | 2086 | |
| MOA C | 30 | 126 | BOSCO CEDUO | 6073 | |
| MOA C | 30 | 134 | BOSCO CEDUO | 1550 | |
| MOA C | 30 | 139 | CAST.FRUTTO | 1704 | |
| MOA C | 30 | 140 | BOSCO CEDUO | 4501 | |
| MOA C | 30 | 157 | BOSCO CEDUO | 414 | |
| MOA C | 30 | 158 | BOSCO CEDUO | 177 | |
| MOA C | 30 | 159 | BOSCO CEDUO | 2 | |
| MOA C | 30 | 160 | CAST.FRUTTO | 2819 | |
| MOA C | 30 | 161 | CAST.FRUTTO | 234 | |
| MOA C | 30 | 162 | CAST.FRUTTO | 5 | |
| MOA C | 30 | 163 | BOSCO CEDUO | 846 | |
| MOA C | 30 | 164 | BOSCO CEDUO | 44 | |
| MOA C | 30 | 165 | BOSCO CEDUO | 23 | |

Terreni posti ad est dell'abitato di Nirasca, in posizione elevata, raggiungibili con automezzi percorrendo, per circa 750 m., una strada privata interpoderale che si distacca dalla provinciale poco prima dell'abitato di Nirasca. La strada di cui sopra occupa parte dei terreni. Bosco. Terreni non visionati. Confini mappali 59-157-158-159-160-161-162-163-164-165: mappali 118, 80, 151, 169, 170, 171, 60, 61, 62, 52, 53, 54, torrente; mappali 119-122-123-125-126-134-139-140: mappali 16, strada, 141, 124, 120, torrente, 127, 138 e 137.

VALORE DI STIMA 3.366 EURO



| IMMOBILE 72-94-101 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|---|----|------|--|---------------|--|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | |
| MOA C | 30 | 102 | ULIVETO | 149 | |
| MOA C | 31 | 6 | ULIVETO | 785 | |
| MOA C | 31 | 272 | ULIVETO | 520 | |
| <p>Terreni posti ai lati della strada provinciale a circa 250 metri a valle dell'abitato di Nirasca. Tali terreni che presentano alberi di ulivo, apparentemente non sembrano coltivati. Facilità di accesso, in quanto confinanti con la strada provinciale. Il mappale 6 è posto all'interno del tornante stradale e su di esso è posizionato un manufatto con struttura di lamiera di dimensioni m. 4,30 SI 2,50 m. Il sottoscritto non ha visionato l'interno e non ha accertato il suo utilizzo (deposito o parcheggio autovettura).</p> | | | | | |
| VALORE DI STIMA 3.483 EURO | | | | | |

| IMMOBILE 93 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|--|----|------|--|---------------|--|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | |
| MOA C | 31 | 4 | ULIVETO | 132 | |
| <p>Terreno adibito a rampa di accesso e collegamento tra la strada provinciale ed il fabbricato censito col mappale 103. Il fondo è di cemento con finitura in cubetti di porfido. Muro di contenimento di cemento con balaustra di protezione in elementi di cemento prefabbricato. La porzione di tale terreno interposta fra il muro e la strada è adibita a giardino, con alberi di palma.</p> | | | | | |
| VALORE DI STIMA 1.980 EURO | | | | | |

| IMMOBILE 95-96-97 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|--|----|------|--|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 31 | 72 | BOSCO CEDUO | 4983 | |
| MOA C | 31 | 75 | CAST.FRUTTO | 2738 | |
| MOA C | 31 | 229 | BOSCO CEDUO | 106 | |
| <p>Terreni in zona boschiva non raggiungibili con automezzi e con difficoltà di accesso pedonale dovuto alla mancanza di sentieri. Bosco. Terreni non visionati.</p> | | | | | |
| VALORE DI STIMA 500 EURO | | | | | |

| IMMOBILE 98 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|--|----|------|--|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 31 | 254 | ULIVETO | 81 | |
| <p>Terreno in prossimità del fabbricato mappale 103 e ma rampa/piazzale di accesso e giardino.</p> | | | | | |
| VALORE DI STIMA 1.620 EURO | | | | | |

| IMMOBILE 99-100 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|------------------------|----|------|--|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |



| | | | | | |
|-------|----|-----|-------------|-----|--|
| MOA C | 31 | 267 | BOSCO CEDUO | 106 | |
| MOA C | 31 | 268 | ULIVETO | 8 | |

Terreni posti sotto strada, in prossimità del fabbricato mappale 103, con presenza di alberi di ulivo, apparentemente coltivati, con difficoltà di accesso.

VALORE DI STIMA 105 EURO

| IMMOBILE 102 | | | DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | |
|---------------------|----|------|--|---------------|------------------|
| SEZ | FG | MAPP | QUALITA' | SUPERFICIE mq | QUOTA PROPRIETA' |
| MOA C | 23 | 57 | ULIVETO | 1696 | |

Terreno posto ad ovest dell'abitato di Nirasca, raggiungibile tramite sentiero. Bosco. Non visionato.

VALORE DI STIMA 1.213 EURO



RISPOSTE AI QUESITI

1) ... ne determini il valore attuale di mercato.

Come risulta dalle tabelle sopra riportate e dall'allegato denominato 2100/2019 ALL. 11 TABELLA VALORI il sottoscritto ha stimato il più probabile valore attuale di mercato dell'intero patrimonio immobiliare di cui alla presente perizia in euro **1.101.188,00 (un milione cento un mila cento ottanta otto euro).**

RISPOSTE AI QUESITI

2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

Io sottoscritto, vista l'entità e la qualità degli immobili in comproprietà per la quota di un mezzo ciascuno fra i sign [REDACTED]

[REDACTED] i come descritti nelle pagine precedenti, ritengo che tali immobili siano comodamente divisibili secondo le rispettive quote di comproprietà senza che la divisione comporti:

- a) spese eccessive;
- b) esecuzione di opere edili agli immobili;
- c) servitù reciproche;
- d) limiti di godimento degli immobili;
- e) modificazioni dei valori dei beni.

RISPOSTE AI QUESITI

3) in caso affermativo predisponga un progetto per l'assegnazione dei singoli lotti, tenuto conto delle rispettive quote, con indicazione degli estremi catastali confini inclusi, di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e degli eventuali conguagli in denaro."

Avendo risposto affermativamente al quesito n. 2) ho proceduto a predisporre un progetto per l'assegnazione in piena proprietà dei beni immobili oggetto della causa in questione.

Tale progetto prevede l'assegnazione in proprietà esclusiva (piena proprietà) di fabbricati e terreni tenendo conto della loro qualità, specie,



ubicazione territoriale e valore economico allo scopo di formare due lotti di valore al massimo uguale, o comunque simile, con un conguaglio in denaro che sia il minore possibile.

Preciso che nella composizione dei due lotti A e B non si è tenuto conto dello stato di detenzione o utilizzo degli stessi da parte dei condividenti: in particolare non si è tenuto conto (in quanto non richiesto) del valore del mobilio e delle suppellettili, delle spese eventualmente sostenute da parte di ciascun detentore nelle porzioni a propria disposizione, delle spese dovute a traslochi e cambi di utenze.

Riassumo tale progetto divisionale nelle tabelle sottostanti

LOTTO A

F = fabbricato T = terreno

| IMMOBILE | COMUNE | DATI CATASTALI IMMOBILI | | | | | |
|------------------------------|---------------|-------------------------|-----|--------|---------|-----|---------------------|
| | | F/T | SEZ | Foglio | Mappale | Sub | VALORE € |
| 1 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 5 | € 249.000,00 |
| 13 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 4 | € 12.500,00 |
| 14 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 5 | € 3.700,00 |
| 15 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 6 | € 129.200,00 |
| 16 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 103 | 7 | € 129.400,00 |
| 20 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 30 | 47 | | € 350,00 |
| 21 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 31 | 291 | | € 2.750,00 |
| 29 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 71 | | € 1.318,00 |
| 31 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 104 | | € 3.200,00 |
| 63 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 48 | | € 1.117,00 |
| 64 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 58 | | € 80,00 |
| 66 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 66 | | € 5,00 |
| 67 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 67 | | € 180,00 |
| 68 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 80 | | € 1.856,00 |
| 69 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 82 | | € 973,00 |
| 72 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 102 | | € 426,00 |
| 73 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 117 | | € 7.587,00 |
| 74 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 118 | | € 160,00 |
| 93 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 4 | | € 1.980,00 |
| 94 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 6 | | € 1.570,00 |
| 98 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 254 | | € 1.620,00 |
| 99 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 267 | | € 59,00 |
| 100 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 268 | | € 46,00 |
| 101 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 272 | | € 1.487,00 |
| TOTALE VALORE LOTTO A | | | | | | | € 550.564,00 |



**TOTALE VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL LOTTO A
EURO 550.564,00 (cinque cento cinquanta mila cinque cento
sessanta quattro)**

LOTTO B

F = fabbricato T = terreno

| IMMOBILE | COMUNE | DATI CATASTALI IMMOBILI | | | | | |
|----------|---------------|-------------------------|-----|--------|---------|-----|--------------|
| SCHEDA | | F/T | SEZ | Foglio | Mappale | Sub | VALORE € |
| 2 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 6 | € 184.000,00 |
| 3 | DIANO MARINA | F | DM | 1 | 605 | 7 | € 270.000,00 |
| 4 | DIANO MARINA | F | DM | 3 | 54 | 2 | € 42.000,00 |
| 5 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 88 | 2 | € 3.900,00 |
| 6 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 95 | | € 1.600,00 |
| 7 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 96 | | € 530,00 |
| 8 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 97 | | € 1.500,00 |
| 9 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 98 | | € 1.600,00 |
| 10 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 4 | € 10.700,00 |
| 11 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 5 | € 2.850,00 |
| 12 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 25 | 100 | 6 | € 550,00 |
| 17 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 26 | 49 | | € 1.800,00 |
| 18 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 26 | 50 | | € 2.150,00 |
| 19 | PIEVE DI TECO | F | MOA | 27 | 27 | | € 140,00 |
| 22 | PIEVE DI TECO | T | C | 20 | 130 | | € 645,00 |
| 23 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 4 | | € 228,00 |
| 24 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 5 | | € 2.075,00 |
| 25 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 6 | | € 358,00 |
| 26 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 10 | | € 179,00 |
| 27 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 15 | | € 2.468,00 |
| 28 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 38 | | € 126,00 |
| 30 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 99 | | € 921,00 |
| 32 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 112 | | € 23,00 |
| 33 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 113 | | € 1.756,00 |
| 34 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 135 | | € 650,00 |
| 35 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 148 | | € 64,00 |
| 36 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 159 | | € 8,00 |
| 37 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 162 | | € 708,00 |
| 38 | PIEVE DI TECO | T | C | 25 | 163 | | € 1.792,00 |
| 39 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 46 | | € 224,00 |
| 40 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 51 | | € 4,00 |
| 41 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 52 | | € 647,00 |
| 42 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 53 | | € 30,00 |
| 43 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 96 | | € 101,00 |
| 44 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 135 | | € 16,00 |



| | | | | | | | |
|----|---------------|---|---|----|-----|--|------------|
| 45 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 136 | | € 152,00 |
| 46 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 138 | | € 241,00 |
| 47 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 146 | | € 90,00 |
| 48 | PIEVE DI TECO | T | C | 26 | 166 | | € 182,00 |
| 49 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 6 | | € 1,00 |
| 50 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 7 | | € 250,00 |
| 51 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 12 | | € 173,00 |
| 52 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 28 | | € 263,00 |
| 53 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 29 | | € 319,00 |
| 54 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 30 | | € 28,00 |
| 55 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 38 | | € 204,00 |
| 56 | PIEVE DI TECO | T | C | 27 | 114 | | € 246,00 |
| 57 | PIEVE DI TECO | T | C | 28 | 7 | | € 1.411,00 |
| 58 | PIEVE DI TECO | T | C | 28 | 69 | | € 485,00 |
| 59 | PIEVE DI TECO | T | C | 29 | 2 | | € 528,00 |
| 60 | PIEVE DI TECO | T | C | 29 | 4 | | € 280,00 |
| 61 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 19 | | € 2.565,00 |
| 62 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 39 | | € 320,00 |
| 65 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 59 | | € 39,00 |
| 70 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 90 | | € 438,00 |
| 71 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 91 | | € 40,00 |
| 75 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 119 | | € 204,00 |
| 76 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 122 | | € 330,00 |
| 77 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 123 | | € 94,00 |
| 78 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 125 | | € 208,00 |
| 79 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 126 | | € 808,00 |
| 80 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 134 | | € 206,00 |
| 81 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 139 | | € 170,00 |
| 82 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 140 | | € 599,00 |
| 83 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 157 | | € 55,00 |
| 84 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 158 | | € 24,00 |
| 85 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 159 | | € 1,00 |
| 86 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 160 | | € 281,00 |
| 87 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 161 | | € 23,00 |
| 88 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 162 | | € 1,00 |
| 89 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 163 | | € 113,00 |
| 90 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 164 | | € 6,00 |
| 91 | PIEVE DI TECO | T | C | 30 | 165 | | € 164,00 |
| 92 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 2 | | € 2.239,00 |
| 95 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 72 | | € 349,00 |
| 96 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 75 | | € 144,00 |
| 97 | PIEVE DI TECO | T | C | 31 | 229 | | € 7,00 |



| | |
|------------------------------|---------------------|
| TOTALE VALORE LOTTO B | € 550.624,00 |
|------------------------------|---------------------|

**TOTALE VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL LOTTO B
EURO 550.624,00 (cinque cento cinquanta mila sei cento venti quattro)**

Terreno oggetto di pignoramento, ma non inserito nelle due E.I. e nella presente causa endoesecutiva.

| IMMOBILE | COMUNE | DATI CATASTALI IMMOBILI | | | | | VALORE € |
|----------|---------------|-------------------------|-----|--------|---------|-----|------------|
| | | F/T | SEZ | Foglio | Mappale | Sub | |
| 102 | PIEVE DI TECO | T | C | 23 | 57 | | € 1.213,00 |

In conclusione, il sottoscritto, con la redazione della presente perizia, degli allegati alla stessa e del progetto divisionale con la formazione di due lotti il cui valore può ritenersi uguale, vista la minima differenza di valore fra i due valori che si riportano di seguito:

LOTTO A valore totale euro 550.564,00

LOTTO B valore totale euro 550.624,00, con una differenza assoluta di euro 60,00 e pertanto **con un conguaglio di euro 30,00 a favore del LOTTO B**, ritiene di aver assolto al meglio delle proprie capacità all'incarico affidatogli e comunque resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per rispondere, o meglio precisare verbalmente o per iscritto, quanto ritenuto eventualmente necessario.

Alla presente perizia sono allegati:

- 2100-2019 ALL. 1 VISURE CATASTALI
 - 2100-2019 ALL. 2 VISURE CATASTALI
 - 2100-2019 ALL. 3 ESTRATTI DI MAPPA
 - 2100-2019 ALL. 4 ESTRATTI AEREI
 - 2100-2019 ALL. 5 PLANIMETRIE EP
 - 2100-2019 ALL. 6 APPARTAMENTI COMPARABILI
 - 2100-2019 ALL. 7 GARAGE COMPARABILI
 - 2100-2019 ALL. 8 OMI PDT COMPARABILI
 - 2100-2019 ALL. 9 VMA 2019
 - 2100-2019 ALL. 10 TABELLA COMPARABILI
 - 2100-2019 ALL. 11 TABELLA VALORI
 - 2100-2019 ALL. 12 NTA 5604-4511 del 28.11.2019
 - 2100-2019 ALL. 13 ESTRATTO IPOTECARIO
 - 2100-2019 ALL. 14 DOCUMENTI EDILIZI
- Santo Stefano al mare 22 febbraio 2022

