

TRIBUNALE DI SAVONA

FALLIMENTO "LE GINESTRE SRL" - n. 3745

PERIZIA DI STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Il sottoscritto Ing. Giacomo Trucco con studio in Savona via Paleocapa 11, iscritto al n.384 dell'Albo degli Ingg. della Prov. di Savona, è stato incaricato dal G.D. di procedere alla valutazione dei beni caduti nel Fallimento in epigrafe. Lo scrivente

- avendo ispezionato gli immobili nel corso di numerosi sopralluoghi;
- avendo effettuato le necessarie indagini ipocatastali presso l'Ufficio del Territorio di Savona e Finale Ligure;
- avendo effettuato visure presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Testico al fine di risalire alla regolarità edilizia dei fabbricati ed alla destinazione urbanistica dei terreni;

riferisce con la relazione che segue.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI DATI CATASTALI E CONFINI

In Comune di Testico (SV), nella zona di espansione residenziale a ponente del centro storico denominata "Pezzuolo e Colla Bassa" soggetta a Piano Particolareggiato (P.P.) già comprendente n.14 Lotti di intervento:

- 1)-**Complesso residenziale costituente il Lotto 12** (v. Tav.All.24), composto da due fabbricati in fase di avanzata ultimazione di cui quello a valle denominato "Corpo A" e quello a monte "Corpo B", ciascuno elevato su due piani f.t. oltre sottotetto non abitabile e piano seminterrato adibito ad autorimessa e cantine, comprendenti nel complesso n.13 appartamenti di civile abitazione (n.6 nel Corpo A e n.7 nel Corpo B) di cui n.8 con giardino oltre a n.13 posti auto coperti e n.13 cantine.



Dott. Ing. Giacomo Trucco - 11100 Savona - Via Paleocapa 11-8 - Tel. e Fax 019 85.95.44

Il complesso dei due fabbricati e relative pertinenze occupa l'area indicata a NCT col mapp.311 (ex 70/parte,71/parte,72/parte,74/parte e 75/parte) del Fg.16 di mq 1.262 (v.estratto di mappa NCT All.2) giusta Denuncia di Variazione n.16331/98 ed ha le seguenti

Coerenze (da nord in senso orario): residua proprietà della Soc. fallita mapp.310, 302, 303, 304, 309 del Fg.16, prop. o aventi causa mapp. 299 e 296 del Fg.16.

Dati NCEU. Il complesso è stato denunciato all'urbano con DOCFA 30/7/98 n.3422 e le unità che lo compongono sono così censite (v. prospetto All.1 e visura NCEU All.4):

-**"Corpo A"**: n.6 alloggi con cantina Fg.16 mapp.311 sub da 7 a 12 Cat.A/3;

n.6 posti auto Fg.16 mapp.311 sub da 1 a 6 Cat.C/6;

-**"Corpo B"**: n.7 alloggi con cantina Fg.16 mapp.311 sub da 20 a 26 Cat.A/3;

n.7 posti auto Fg.16 mapp.311 sub da 13 a 19 Cat.C/6;

2)-Appezamento di terreno in parte residuo dalla costruzione del Lotto 12 e in parte adibito a strada di lottizzazione, della superficie catastale complessiva di mq 1.120 (v.porzione colorata in rosso in All.2).

Confini: proprietà mapp. 95, 61, 68 del Fg.16 e residua proprietà della Soc. Fallita mapp.305, 306, 307, 308 e 271 del Fg.16, proprietà o aventi causa.

Giusta il tipo di frazionamento n.16224/98, l'appezzamento è così distinto al Fg.16 del NCT con la classifica di prato cl.2 (v.estratto di mappa e visure NCT All.2-5): mapp.302 (ex 70/a) mq 547; mapp. 303 (ex 70/b) mq 66; mapp. 304 (ex 70-71/parte) mq 166; mapp. 309 (ex71-72-75-298/parte) mq 242; mapp.310 (ex 71/i) mq 99.

3a)-Appezamento di terreno in gran parte edificabile, della superficie catastale complessiva di mq 6.149 comprendente in piccola parte aree di pertinenza dei Lotti saturi 11-12 del P.P. (mq 500 ca.) o ad essi asservite (mapp.305 mq 430) e in maggior porzione aree sedime dei **Lotti 13 e 14** del P.P. di nuova edificazione oltre ad aree destinate a verde privato (v.porzione contornata in blu in All.2)

Confini: proprietà mapp.68, 69 del Fg.16, strada vicinale Pezzuolo, strada provinciale, proprietà mapp.77, 106, proprietà o aventi causa, proprietà della Soc. fallita di cui alla precedente Pos.2 mapp.309-304 del Fg. 16

Dati catastali. (v.estratto di mappa e visure NCT All.2-5-6) Giusta il tipo di frazionamento n.16224/98, l'appezzamento è così distinto al Fg.16 del NCT: mapp.305 (ex70/d) prato cl.2 mq 430; mapp.306 (ex71/e) prato cl.2 mq 1.146; mapp.307 (ex 72/f) prato cl.2 mq 771; 308 (ex 75/g) prato cl.2 mq 1.122; mapp. 73 bosco ceduo cl.1 mq 570; mapp. 76 bosco ceduo cl.1 mq 1.840; 271 prato cl.2 mq 230, mapp.105 di mq 40.

3b)-N.2 Appezzamenti di terreno della superficie catastale l'uno di mq 3.204 e l'altro di mq 2.560, costituenti in parte il sedime della strada di lottizzazione e per la restante parte posti a valle della stessa e destinati dal P.P. a verde privato da asservire ai Lotti 13-14 (v. porzioni colorate in blu in All.2-3).

Confini: -quanto all'appezzamento di mq 3.204: appezzamento di terreno costituente il Lotto 4 che segue mapp.356, 355, 312, 348 del Fg.16, prop. mapp.345, 346, 347, 351, 352, 142 del Fg.16, strada comunale, prop. mapp.319, 362, 360 e 359 del Fg.16.

-quanto al restante appezzamento di mq 2.560: prop. mapp.142, 146, 145, 150, 153, 155 del Fg.16, strada provinciale, prop. mapp.148, strada comunale.

Dati catastali (v.estratto di mappa e visure NCT All.2-3 e da 7 a 16).

Quanto all'appezzamento di mq 3.204 giusta il tipo di fraz. n.21980/00: Fg.16 mapp.349 (strada ex 300/parte) mq 368, mapp.350 (ex 300/parte) seminativo cl.2 mq 106, mapp.353 prato cl.2 mq 1.095; mapp.354 (strada) mq 330; mapp. 357 (strada) mq 439; mapp.358 seminativo cl.1 mq 236; mapp.139 seminativo cl.1 mq 630.

-Quanto al restante appezzamento: Fg.16 mapp.143 pascolo arborato cl.U mq 980; mapp.147 prato cl.2 mq 390; mapp.149 seminativo cl.1 mq 1.190.

4)-N.2 Appezzamenti di terreno in parte edificabili della superficie catastale l'uno di mq 3.919 e l'altro di mq 430 ricompresi nei Lotti 4-8-10 di nuova edificazione previsti dal P.P. con entrostante piccolo fabbricato ad uso cabina elettrica (v. porzioni contornate in rosso in All.2-3).

Confini: -quanto all'appezzamento di mq 3.919: prop. mapp.359, 138, 99, 101, 103 del fg.16, prop. Solemar o aventi causa mapp.296 del Fg.16, mapp. 261, 345 del Fg.16, strada di lottizzazione mapp. 349, 354 e 357 del Fg.16.

-quanto all'appezzamento di mq 430: prop. m. 88, 230, 94, 90 e 288 del Fg.16.

Dati catastali (v. estratto di mappa e visure NCT All.2-3-5 e da 17 a 23).

Quanto all'appezzamento di mq 3.919 giusta il fraz.n.21980/00 Fg. 16 mapp.293 seminativo cl.1 mq 85, mapp. 294 prato cl.2 mq 153, mapp.295 prato cl.2 mq 21; mapp. 301 seminativo cl.2 mq 1; mapp.348 (ex 104/parte) seminativo cl.2 mq 1.449; mapp.312 (cabina el.) E.U. mq 121; mapp.355 prato cl.2 mq 744; mapp. 140 prato cl.2 mq 710; mapp.356 (ex 229/parte) seminativo cl.1 mq 635;

Quanto al restante appezzamento: Fg.16 mapp.89 prato cl.2 mq 430.

PROVENIENZA e serie continua delle trascrizioni

A "Le Ginestre s.r.l" con sede in Albenga la piena proprietà degli appezzamenti di terreno è pervenuta come in appresso (v. mappa storica NCT All.O1 e prospetto All.O/2):

-NCT di Testico Fg.16 mapp.70 (ora mapp.302-303-304-305-311/parte) mq 1260 e mapp.143 mq 980 in forza di atto 5/8/95 Not. R. Ricci in Albenga rep n.19965/4866, trascritto a Finale Ligure il 4/9/95 n.6359/4985 r.part. contro (quota 1/2),

-NCT di Testico Fg.16 mapp.71 (già 71/a fraz. n.3424 23/1/95 ed ora mapp.306,310,311/parte) mq 1863, mapp.72 (già 71/b fraz. n.3424 23/1/95 e dora 307,309,311/parte) mq 1194, mapp.73 mq 570, mapp.74 (già 71/c fraz. n.3424 23/1/95 ed ora mapp.298-299) mq 510, mapp.105 (già 71/e fraz. n.3424 23/1/95) mq 40, mapp.271 (già 71/d fraz. n.3424 23/1/95) mq 230, mapp.293 (già 71/f fraz. n.3424 23/1/95) mq 91 (ed oggi mq 85 per variazione geometrica), mapp.294 (già 71/g fraz. n.3424 23/1/95) mq 153 e mapp.295 (già 71/h fraz. n.3424 23/1/95) mq 21 in forza di atto 3/11/95 Not. R. Ricci in Albenga rep n.20763/5057, trascritto a Finale Ligure il 18/11/95 n.8126/6355 r.part. contro con sede in Andora. Il frazionamento n.3424/29676 23/1/95 a partire dai mapp.71 mq 2300, mapp.72 mq 1450, mapp.74 mq 800, mapp.271 mq 1016 e mapp.105 mq 590 genera i mapp.71, mapp.72, mapp.73, mapp.74, mapp.105, mapp.271, mapp.293, mapp.294, mapp.295 e con la denuncia di cambiamento 3424/29676 il mapp.296 passa all'urbano.

-NCT di Testico Fg.16 mapp.75 (ora mapp. 308-311/parte) mq 1204, mapp.76 mq 1840 in forza di atto 16/11/95 Not. R. Ricci in Albenga rep



n.20882/5088, trascritto a Finale Ligure il 24/11/95 n.8295/6490 r.part. contro

-NCT di Testico Fg.16 mapp.89 mq 430, mapp.140 mq 710 e mapp.147 mq 390 in forza di atto 19/8/95 Not. R. Ricci in Albenga rep n.20047/4877, trascritto a Finale Ligure il 4/9/95 n.6364/4989 r.part. contro

-NCT di Testico Fg.16 mapp.104 (ora mapp.348-349-350) mq 1924 in forza di atto 25/8/95 Not. R. Ricci in Albenga rep n.20142/4887, trascritto a Finale Ligure il 14/9/95 n.6584/5149 r.part. contro

-NCT di Testico Fg.16 mapp.139 mq 630 in forza di atto 19/8/95 Not. R. Ricci in Albenga rep n.20046/4876, trascritto a Finale Ligure il 4/9/95 n.6361/4987 r.part. contro

-NCT di Testico Fg.16 mapp.141 (ora mapp.312, 353, 354, 365)mq 2290 in forza di atto 13/10/95 Not. R. Ricci in Albenga rep n.20584/5020, trascritto a Finale Ligure il 2/11/95 n.7720/6041 r.part. contro

-NCT di Testico Fg.16 mapp.149 mq 1190 in forza di atto 16/11/95 Not. R. Ricci in Albenga rep n.20883/5089, trascritto a Finale Ligure il 24/11/95 n.8296/6491 r.part. contro

-NCT Testico Fg.16 mapp.229 (ora m.356, 357, 358) mq 1310 in forza di atto 9/10/95 Not. R. Ricci in Albenga rep.n.20535/5007, trascritto a Finale Ligure il 2/11/95 n.7719/6040 r.part. contro

PROVENIENZA AI DANTI CAUSA

-Quanto al terreno distinto con NCT di Testico Fg.16 mapp.70 e mapp.143
Ai danti causa.

quota 1/3 in forza di successione (den.n.18 Vol.3797) di Schiappacasse Aida,
nata a Tacna (Cile) il 20/1/1901 deceduta a Carrara il 1/5/77, trascritta a Finale
Ligure il 8/5/79 n.2996/3596 r.part. e 30/10/79 n.6557/7890 r.part.

quota 2/3 in forza successione (den.n.56 Vol.3681) di

} deceduto a Genova il 16/1/76, trascritta a

Finale Ligure il 28/5/77 n.3223/3779 r.part.

Alla dante causa

in forza di successione (den.n.56

Vol.3681) di

sopra citata

Al dante causa

quota 2/3 in forza di atto di divisione 27/1/63 Not. S. Chiappe in Alassio
rep.n.29483, trascritto a Finale Ligure il 19/2/63 n.942/778 r.part. contro

quota 1/3 in forza di successione di

deceduto a

Testico il 15/5/50, trascritta a Finale Ligure il 25/11/50 Vol.517/87
n.1910/1800 r.part. Testamento olografo 15/1/45 Not. Bianchi rep.n.22/6/50
rep.n.5931

Ai danti causa

in forza di

successione di

sopra citata.

Ai danti causa

(usufrutto) in forza di successione di

fu

, deceduto a Genova il 20/4/53

- Quanto al terreno distinto con NCT Testico Fg.16 mapp.71

Alla dante causa

in

forza di scrittura privata 3/11/80 autenticata dal Not.F. Savastano in Andora
rep.n.3777/1589, trascritto a Finale Ligure il 14/11/80 n.8352/6831 r.part.
contro

In allora la consistenza del mapp.71 era mq

2300.

Ai danti causa

(quota 1/9) in forza di successione (den.n.58 Vol.191) di

deceduto in Imperia il 16/5/78, trascritta a Finale Ligure il
6/8/79, Vol.1365/n.192 note (5089/6065 r.part.). Il mapp.71 è erroneamente
indicato con mapp.11.

Ai danti causa :

(quota 1/12) in forza di successione (den.n.61 Vol.361) di

ed ivi deceduta il 14/11/68, trascritta a Finale Ligure
il 10/3/69, Vol.906/n.110 note (1614/1323 r.part.)

Ai danti causa

in forza di successione (den.n.8
Vol.271) di ' ! deceduta in Albenga il
4/7/48, trascritta a Finale Ligure il 22/1/49, Vol.498/n.130 note (n.61/59 r.part.)

- Quanto al terreno distinto con NCT Testico Fg.16 mapp.72 e mapp.73

Al dante causa

in forza

di scrittura privata 3/11/80 autenticata dal Not.F. Savastano in Andora
rep.n.3777 sopra citato contro In allora la
consistenza del mapp.72 era mq 1450.

Alla dante causa il terreno è pervenuto, in maggior porzione, in forza di atto 16/5/46 Not.E.Airaldi in Alassio, trascritto il 5/6/46 Vol.476/n.199 note contro , fu

In allora il terreno era descritto come terra Pezzolo.

- Quanto al terreno distinto con NCT Testico Fg.16 mapp.74

Al dante causa in forza di scrittura privata 3/11/80 autenticata dal Not.F. Savastano in Andora rep.n.3777/racc.n.1589 sopra citata contro 21/9/44,

In allora la consistenza del mapp.74 era mq 800

Ai danti causa

il terreno è pervenuto come in appresso:

quota 2/3 in forza di successione (den.n.47 Vol.394) di

deceduto in Pietra Ligure il 29/12/73, trascritta a

Finale Ligure il 22/3/74 ai n.308/3135 r.part. (1153/53 note)

quota 1/3 in forza di successione (den.n.90 Vol.347) di

deceduta in Testico il 7/2/66, trascritta a Finale Ligure il 4/7/66 n.821/62 (si precisa che nella successione di stata erroneamente indicata la maggior quota di 1/2 anziché di 1/3) testamento olografo 10/2/52 pubblicato il 7/5/66 Not. E.Aicardi in Alassio, trascritto a Finale Ligure il 4/7/66.

-Quanto al terreno distinto con NCT di Testico Fg.16 mapp.75 e mapp.76

Alla data del 1/5/51 (impianto del catasto di Testico) i terreni distinti con NCT di Testico Fg.16 mapp.75 mq 2220 e mapp.76 mq 1840 sono in capo a Aicardi



Dalle visure effettuate presso la Conservatoria di Finale Ligure risulta che:

Alla dante causa _____ come in appresso:

quota 1/4 in forza di successione di _____

il 18/12/1881 ed ivi deceduto il 12/2/24, trascritta il 3/9/24 Vol.252/n.109 note

(La successione di _____ infatti, devolve la nuda

proprietà ai quattro figli _____ in parti uguali

e l'usufrutto alla moglie

- Quanto al terreno distinto con NCT Testico Fg.16 mapp.271 (già 75/b) mq 1016 (frazionamento n.3 approvato il 12/9/80)

Al dante causa _____ s.a.s. in forza

di scrittura privata 3/11/80 autenticata dal Not.F. Savastano in Andora

rep.n.3777 sopra citata contro .

Il frazionamento n.3 approvato il 12/9/80, fraziona il mapp.75 mq 2220 in mapp.75 (già 75/a) mq 1204 e mapp.271 (già 75/b) mq 1016

Alla data del 1/5/51 (impianto del catasto di Testico) il terreno distinto con

NCT Testico Fg.16 mapp.75 mq 2220 è in capo a contro .

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria di Finale Ligure risulta che:

Alla dante causa _____ (quota 1/4) in forza di successione di _____

ed ivi deceduto il 12/2/24,

trascritta il 3/9/24 Vol.252/n.109 note.

(La successione di _____ infatti, devolve la nuda

proprietà ai quattro figli _____ in parti uguali

e l'usufrutto alla moglie

contro

-quota 1/3 in forza di successione (den.n.2 Vol.299) di

, deceduto in Alassio il 21/1/56 trascritta a Finale Ligure il 26/6/56

Vol.599/n.172 note.

Ai danti causa

in forza

di successione (den.n.2 Vol.299) di

sopra citata.

-Quanto al terreno distinto con NCT di Testico Fg.16 mapp.139 mq 630

Al dante causa

il terreno è pervenuto come in appresso:

-quota 3/4 atto di divisione 11/5/87 Not.P. Sibelli in Alassio rep.n.98932,

trascritto il 29/5/87 n.3223/4273 r.part. contro

il 19/3/30;

-quota 1/4 in forza di successione (den.n.55 Vol.467, den.n.24 Vol.468 e

den.n.1 Vol.484) di

e deceduto in

Alassio il 9/7/84, trascritte a Finale Ligure il 11/2/85 n.1004/837 r.part., il

25/3/85 n.1948/1557 ed il 16/7/87 n.5727/4292.

Alle danti causa

in forza di successione (den.n.55 Vol.467, den.n.24

Vol.468 e den.n.1 Vol.484) di

sopra citata.

Al dante causa

il terreno è pervenuto in forza di atto

14/10/37 Not.A. Navone in Albenga, trascritto a Finale Ligure il 11/1/38

Vol.399/n.32 note (53/48 r.part.) contro

-Quanto al terreno distinto con NCT di Testico Fg.16 mapp.140

Alla dante causa

in forza di successione (den.n.37 Vol.344) di

deceduta a Testico il
15/6/65, trascritta a Finale Ligure il 3/12/65 Vol.806/n.62 note (n.4462/5280
r.part.)

Alla dante causa in forza di atto di divisione 26/8/41
Not.É. Bestoso in Alassio, trascritto a Finale Ligure il 23/11/41 Vol.442/n.126
note (1982/1772 r.part.)



-Quanto al terreno distinto con NCT di Testico Fg.16 mapp.141 mq 2290
Alla data del 1/5/51 (impianto del catasto di Testico) il terreno distinto con
NCT di Testico Fg.16 mapp.141 mq 2290 risulta in capo a
Testico il 12/6/23.



Dalle visure effettuate presso la Conservatoria di Finale Ligure risulta che:

Al dante causa , come in appresso:

quota di 1/2 in forza di atto di cessione 22/5/70 Not.P. Sibelli in Alassio
rep.n.56263/10640, trascritto a Finale Ligure il 8/6/70 n.3008/4087 r.part.
contro o nato ad



quota 1/4 in forza di successione di

il 18/12/1881 ed ivi deceduto il 12/2/24, trascritta il 3/9/24 Vol.252/n.109 note

(La successione di , infatti, devolve la nuda
proprietà ai quattro figli , in parti uguali
e l'usufrutto alla moglie)



-Quanto al terreno distinto con NCT di Testico Fg.16 mapp.149 mq 1190

Alle danti causa , il terreno è pervenuto in
forza di successione (den.n.95 Vol.444) di

12/5/08 deceduto a Pietra Ligure il 14/6/81, trascritta a Finale Ligure il

12/11/81 n.7581/6201 r.part.

Al dante causa : _____ il terreno è pervenuto in forza di successione
(den.n.28 Vol.337) di _____ ed ivi
deceduto il 6/1/64, trascritta a Finale Ligure il 8/7/64 ai n.2913/2740 r.part.,
testamento olografo pubblicato il 23/2/63 Not. M. Navone

-Quanto al terreno distinto con **NCT Testico Fg.16 mapp.229 mq 1310**

Al dante causa _____ il terreno è pervenuto, in maggior
porzione, in forza di atto **26/8/50** Not.E. Airaldi in Alassio, trascritto a Finale
Ligure il 11/9/50 Vol.514/n.68 note contro

-In forza del frazionamento n.3424/29676 del 23/1/95 la provenienza dei
terreni distinti con **NCT Testico Fg.16 mapp.293 mq 40**, **NCT Testico Fg.16**
mapp.294 mq 153 e **mapp.295 mq 21** è quella dei mapp.71, mapp.72,
mapp.74, mapp.271 e mapp.105

PESI E GRAVAMI

Servitù attive e passive

N.T.28/7/97 n.4083/5343 r.part., 27/6/97 Not.R.Ricci in Albenga
rep.n.27288/6435 Servitù non aedificandi sui terreni distinti al Comune di
Testico Fg.16 mapp.147 mq 390, mapp.104 mq 1924, mapp.70 mq 1260 e
mapp.139 mq 630 a favore del Comune di Testico. (v. particelle bordate in
neretto nell'estratto di mappa storica All.0/1)

N.T.10/5/96 n.3413/2647 r.part., 12/4/96 Not.R.Ricci in Albenga rep.n.22654/5480 Convenzione urbanistica tra Le Ginestre s.r.l ed il Comune di Testico

N.T.13/5/96 n.3445/2674 r.part., 16/4/96 Not.R.Ricci in Albenga rep.n.22699/5487 Servitù non aedificandi sui seguenti terreni distinti al Comune di Testico Fg.16 mapp.71 (parte) mq 468, mapp.72 (parte) mq 355,13 e mapp.74 (parte) mq 388 a favore del Comune di Testico (v.All.0/1 c.s.).

N.T. 18/11/95 n.8126/6355 r.part., (atto acquisto sopra citato) 3/11/95 Not. R. Ricci in Albenga rep n.20763/5057, l' concede a favore del Lotto 12 il diritto di passaggio su scala e strada di accesso censiti al NCEU di Testico Fg.16 mapp.296/33 come beni comuni non censibili.

Trascrizioni pregiudizievoli

N.T.10/9/98 n.7474/5801 r.part., Verbale di pignoramento immobili a favore della società

N.T.4/11/98 n.8985/6968 r.part. Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica sui beni censiti NCEU di Testico Fg.16 mapp.311/26 e mapp.311/16 e quota indivisa dei terreni mapp.70, mapp.71, mapp.72, mapp.75 e mapp.298 del Fg.16 contro

N.T.4/11/98 n.8986/6969 r.part. Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica sui beni censiti NCEU di Testico Fg.16 mapp.311/25 e mapp.311/17 e quota indivisa dei terreni mapp.70, mapp.71, mapp.72, mapp.75 e mapp.298 del Fg.16 contro

N.T.4/11/98 n.8987/6970 r.part. Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica sui beni censiti NCEU di Testico Fg.16 mapp.311/23 e mapp.311/18 oppure, in via subordinata mapp.311/22 e mapp.311/19 contro

ISCRIZIONI

N.I.14/8/96 n.6332/703 r.part. Ipoteca volontaria di lire 1.500.000.000 di cui a capitale Lire 500.000.000 a favore di Banca Mediocredito S.p.A. con sede a Torino sui beni NCT Testico Fg.16 mapp.71 mq 1863, mapp.72 mq 1190 e mapp.74 mq 510 contro l

DESCRIZIONE DEI BENI

Pos.1-2)- Appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 1.262 oltre mq 1.120 (tot. mq 2.382) sopra descritto alle Pos.1-2 con entrostanti due caseggiati costituenti il Lotto 12 del Piano di Lottizzazione in Loc. "Pezzuolo" e "Colla Bassa" (v. Tav.All.24-25 e Foto A-B-C).

I due edifici, denominati "Corpo A" quello a valle e "Corpo B" quello a monte, sono in avanzato stato di ultimazione mancando sostanzialmente alcune rifiniture interne e qualche parte di impianto (parte dei pavimenti e delle tinteggiature, porte interne, alcune caldaie murali), gran parte delle opere esterne e di sistemazione del verde privato, oltre al completamento di muretti, scalinate esterne e camminamenti.

Nell'autunno dell'anno 2000 per altro l'edificio a monte "corpo B", a causa delle abbondanti piogge, è stato gravemente danneggiato da un evento franoso che ha interessato il versante a monte del fabbricato stesso ancora privo delle necessarie opere di contenimento, causando

-la distruzione dei muretti di separazione delle corti nell'intercapedine, del parapetto del camminamento a monte dell'edificio e del muro in pietra a secco di protezione il cui stato prima e dopo la frana è illustrato dalle foto F-G e H-I
-danni al tetto per la caduta di un albero su cui in parte si è già intervenuti (v.Foto L);

-lo sfondamento del muro di tamponamento nell'alloggio al piano terra int.10

(sub 23) come illustrato nelle Foto I-M, nonchè lesioni ai muri perimetrali degli int. 8 e 9 (Foto M/bis-N);

-lo scardinamento degli infissi e l'invasione di terra e fango all'interno degli alloggi al piano terra int.7-8 (v.Foto N-N/bis-O) e int.9;

-l'invasione di acqua e fango negli alloggi di tutto il piano terra e del piano primo limitatamente agli int.11-12.(v.Foto P-Q);

Caratteristiche degli edifici (v.Foto A)

Il complesso sorge in zona collinare denominata "Pezzuolo" posta a ca. 1 km dal centro del paese di Testico e a meno di 20 km dal litorale di Andora, in bella esposizione orientata a sud-ovest verso il verde della vallata con scorcio di mare in lontananza.

Gli edifici a due piani f.t. oltre interrato e sottotetto, presentano caratteristiche architettoniche tipiche dei borghi liguri, hanno strutture in c.a. con solai in latero-cemento, tetto a falde con struttura pure in latero-cemento e manto in tegole marsigliesi su listellato di legno con cornicioni in ardesia, tamponamenti in doppia parete in laterizio intonacati, finiti in arenino alla genovese e tinteggiati, infissi esterni in alluminio con persiane alla genovese, davanzali e soglie in ardesia, pavimenti dei terrazzi in cotto, come pure rivestite in cotto le copertine dei muretti, dei parapetti e dei gradini delle scale esterne, mentre i muri di contenimento dei terrazzamenti antistanti l'edificio sono rivestiti in pietra.

Gli interrati destinati ad autorimesse e cantine (v.Foto C-D-E) hanno pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e soffitto costituito da solaio prefabbricato in doghe.

I due fabbricati, collegati da un porticato (v.Tav.All.27 e Foto B), sono stati costruiti su due diversi livelli tali che al piano terra dell'edificio retrostante,



corpo "B", corrisponde il piano primo del corpo "A" e hanno la seguente composizione (v. Tav. All. da 26 a 34):

-Edificio "A" -piano interrato: n.6 posti auto e n.6 locali cantina;

-piano terra: n.3 alloggi con ingresso indipendente distinti con gli int.1-2-3, composti di soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera e servizio, oltre a ripostiglio per il solo int.2, dotati di giardino e piccola corte di pertinenza;

-piano primo: n.3 alloggi identici o speculari con ingresso indipendente distinti con gli int.4-5-6 di cui l'int.4 con giardino, composti di soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera, servizio e piccola corte di pertinenza; ogni alloggio ha diritto alla porzione sovrastante di sottotetto non abitabile.

-Edificio "B" -piano interrato: n.7 posti auto e n.7 locali cantina;

-piano terra: n.4 alloggi con ingresso indipendente distinti con gli int.7-8-9-10, di cui il 7, il 9 e il 10 dotati di giardino e corte di pertinenza, mentre l'8, disposto su due piani fra loro comunicanti con scala interna, è dotato di due sole piccole corti di pertinenza; composizione dei vani int.7-9-10: soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera e servizio; int.8: soggiorno-cucina al p.T, piccolo disimpegno, due camere e servizio al P.1° con diritto alla sovrastante porzione di sottotetto non abitabile.

-piano primo: n.3 alloggi con ingresso indipendente distinti con gli int.11-12-13 di cui l'int.13 con giardino, ciascuno composto di soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera e servizio e con diritto alla sovrastante porzione di sottotetto non abitabile.

Caratteristiche degli interni.

Pavimenti in piastrelle di ceramica e in alcune camere in doghette di legno di rovere in pessimo stato per difetto di posa o ancora da posare, pareti intonacate e tinteggiate e piastrelate nell'angolo cottura e nei servizi h= m 1,75 e 2, infissi

esterni in alluminio e vetrocamera con persiane alla genovese sempre in alluminio, portoncino blindato in qualche unità, impianto di riscaldamento con calderina murale a gas (mancante negli int.1-2-3), radiatori in alluminio (in ghisa nell'int.12B), tubazioni sottotraccia, impianto idrico, elettrico e citofonico sottotraccia, servizi dotati di vasca o di doccia.

Da rilevare l'int.3A attrezzato per disabile con vano ascensore privo di macchinari che collega il piano interrato con il porticato antistante l'alloggio.

Stima avanzamento della costruzione 85%-90%: da ultimare opere esterne, infissi interni e basculanti degli interrati, parte dei pavimenti degli alloggi, parte delle tinteggiature interne; da fornire in opera scala a chiocciola interna all'alloggio int.8, caldaie murali negli alloggi int.1-2-3, ascensore a servizio dell'int.3, allacci impianti.

Stato di conservazione: nuova costruzione che richiede lavori di ripristino per i danneggiamenti provocati dalla frana di cui sopra si è detto, oltre al ripristino di una porzione del muro di contenimento a valle della casa già crollato in precedenza per difetto di costruzione (v.Foto A), interventi alla impermeabilizzazione dei terrazzi sopra i porticati da cui si manifestano infiltrazioni (v.Foto R-S relative agli int.9-10B), interventi di rifacimento dei pavimenti di legno.

Consistenza

Le unità immobiliari che formano il complesso e le relative pertinenze sono illustrate nelle planimetrie catastali allegate alla presente (v.All da 29 a 47) e nel prospetto All.1 sono precisate le consistenze delle singole unità di cui di seguito si riporta l'ammontare complessivo:

Sup. lorda degli alloggi: mq 594 ca.x2,80 h; Sup. cantine: mq 96,7 ;

Sup. porticati/piccole corti esclusive: mq 250 ca.; giardini esclusivi: mq 600 ca.

Sup. complessiva n.13 posti auto coperti: mq 209;

Stima Sup. commerciale vendibile: mq 730 ca. oltre n.13 posti auto coperti.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto di raggruppare i beni sopra descritti alle Pos. da 1 a 4 in due Lotti di cui il primo composto dal complesso residenziale in fase di ultimazione con adiacenti aree ad esso asservite (Pos.1-2) ed il secondo composto dai restanti terreni edificabili sopra descritti alle Pos.3 e 4. In sintesi:

LOTTO A- Complesso residenziale costituente il Lotto 12 del P.P. in Loc. "Pezzuolo e Colla Bassa" sopra descritto alla Pos.1 con adiacenti aree residue dalla costruzione e in parte adibite a strada di accesso sopra descritte alla Pos.2;

LOTTO B- Terreni ricompresi nella perimetrazione del P.P. in Località "Pezzuolo e Colla Bassa" sopra descritti alle Pos.3 e 4, costituenti parte delle aree direttamente edificabili e da asservire alla costruzione dei Lotti 4-7-10-13 e 14 del P.P. e, in minor porzione, parte delle aree destinate dal P.P. all'uso pubblico.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso, costituente il Lotto 12 del P.P. della Zona di espansione di ponente del Comune di Testico denominata "Pezzuolo" e "Colla Bassa" soggetta a vincolo paesistico-ambientale (DM 24/4/85 "Galassino") e a vincolo idrogeologico (L.R. 22/84), è stato edificato in seguito al rilascio di regolare concessione edilizia 4/5/96 prat.n.4/95.

I lavori, iniziati in data 12/6/96, non sono stati del tutto ultimati restando da eseguire alcune rifiniture interne, gli allacci e gran parte delle sistemazioni esterne.

Nel corso della costruzione alcune opere sono state eseguite in modo difforme rispetto agli elaborati del progetto approvato: tali difformità sono state rilevate nel corso del sopralluogo 8/1/97 effettuato dal Sindaco unitamente al consulente tecnico del Comune geom De Palo.

Le difformità in allora riscontrate, oggetto di successivi rilievi a cura del geom. M. Ferrigno professionista incaricato ad hoc dal Comune, comprendono opere rese conformi nel prosieguo dei lavori (apertura finestre nel sottotetto in seguito tamponate, archi dei prospetti eseguiti a due centri e in seguito rettificati a tre centri, portefinestre in seguito ridotte a finestre) e opere a tutt'oggi non conformi per cui è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 in data 28/7/97. Tale pratica edilizia è stata completata nel corso della procedura fallimentare e la relativa concessione in sanatoria è stata rilasciata il 17/11/01 con notifica in pari data al Curatore.

La concessione in sanatoria prevede il completamento delle opere col mantenimento di quanto già eseguito ed in particolare "il ripristino di tutti i movimenti franosi di terra... mediante la realizzazione di muri di contenimento... la sistemazione a verde dell'area circostante il fabbricato, la regimazione delle acque, con il conseguente convogliamento delle stesse nella rete comunale, per tutti i mappali inseriti nel lotto di proprietà". con inizio lavori entro un anno dalla data di notifica.

Conclusioni: allo stato attuale il complesso è regolare dal punto di vista urbanistico.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Tutti i beni oggetto della presente ricadono in Zona CL "di completamento Lottizzazione" del nuovo PRG in cui il precedente P.P. in Località Pezzuolo e Colla bassa approvato in data 3/12/82 viene riconfermato con riduzione del numero dei Lotti edificabili e delle relative volumetrie (v. estratto P.P. All. 48).

CRITERI DI STIMA E STIME

LOTTO A) - STIMA LOTTO EDIFICATO

Per risalire al valore di stima, lo scrivente ha dapprima ricercato il valore venale del complesso allo stato ultimato e abitabile e quindi ha detratto al



valore così determinato l'importo delle opere necessarie al suo completamento e ripristino oltre agli oneri finanziari e all'utile spettante all'imprenditore che rilevato il bene, lo completa e lo commercializza.

Il complesso residenziale, ubicato nell'entroterra collinare della riviera di ponente in bella esposizione ma lontano dal mare, appartiene ad una fascia di mercato delle seconde case ove la richiesta non è molto sostenuta; dalle informazioni raccolte presso operatori del settore, i prezzi di compravendita in tale zona sono relativamente bassi e per i bilocali standard con cantina, piccolo giardino e posto auto si assestano intorno ai 65.000,00 Euro contro valori almeno doppi dei bilocali nella fascia litoranea di Andora entro i 500 m dal mare.

Facendo riferimento a questi prezzi di mercato lo scrivente è pervenuto al valore complessivo di stima del lotto allo stato ultimato e abitabile pari a Euro 905.000 come riportato nel prospetto analitico All.1.

Per risalire poi al valore del lotto allo stato attuale, lo scrivente ha stimato buggettariamente l'importo delle opere da ultimare (opere esterne, muretti, camminamenti, giardini, basculanti accesso interrati; finiture interne, pavimenti e tinteggiature alloggi, porte interne, installazione caldaie murali mancanti e scala a chiocciola int.8, revisione, certificazione impianti e allacci) e degli interventi di ripristino per lavori male eseguiti e per i danneggiamenti subiti in seguito all'evento franoso dell'autunno 2.000 (revisione impermeabilizzazioni, tinteggiature interne, ripulitura e ricostruzione parti ammalorate), pervenendo ad un importo complessivo pari a Euro 160.000,00; ha stimato pari a complessivi Euro 175.0000,00 l'importo degli oneri finanziari e dell'utile spettante all'impresa che rileva il complesso e ne ultimata la costruzione fino all'alienazione a terzi delle varie unità una volta acquisita l'abitabilità dei due fabbricati;

e quindi ha portato in detrazione tali importi al valore di stima del complesso allo stato ultimato, risalendo in tal modo al valore di stima del Lotto allo stato attuale pari a Euro 905.000,00- (160.000,00+175.000,00)= 570.000,00.

LOTTO B)- STIMA TERRENI EDIFICABILI -

Appezamenti di terreno sopra descritti alle Pos.3-4 della superficie catastale complessiva di mq (16.262) con entrostante piccolo fabbricato ad uso cabina elettrica, ricompresi nel Piano di Lottizzazione in Loc. "Pezzuolo" e "Colla Bassa" e per la maggior porzione (70% ca.) destinati all'asservimento ai Lotti di nuova edificazione indicati con i numeri 4-7-10-13-14 della volumetria complessiva di mc (1800+1286+900+900+1800)= mc 6.686. Gli appezzamenti comprendono porzioni già asservite al Lotto 12 saturo evidenziati con contorno calcolato nella mappa storica All."O/1" ed ivi indicate con i mapp.originari 305 (ex 70/parte), 104, 139 e 147 gravati da vincolo di inedificabilità, oltre a porzioni ricadenti in zone destinate a verde privato e verde pubblico attrezzato.

Determinazione del valore unitario dei terreni.

Dall'esame della cartografia del P.P. come modificato dal nuovo P.R.G. per la Zona "CL" (di completamento Lottizzazione) risulta che tali terreni, in parte direttamente edificabili, in parte destinati solo all'asservimento come verde privato di rispetto e in parte vincolati all'uso pubblico, coprono circa il 40% della superficie del P.P. al netto dei lotti saturi e ca. il 50% della superficie dei cinque Lotti ancora da edificare.

Ai fini della stima lo scrivente ha fatto riferimento al criterio della determinazione del valore in permuta verificando poi il valore unitario così determinato con metodo analitico ricostruttivo come in appresso.

Stima in permuta:

% di costruzione finita spettante in permuta al proprietario dell'area: 18% tenuto conto della scarsa urbanizzazione della zona e dell'elevata incidenza

✓ REL.
ex
ART 33

delle aree a verde da asservire;

-coeff. di anticipazione in numerario della porzione spettante in permuta: 0,80;

-prezzo unitario di vendita riferito alla sola S.lorda degli alloggi:

Euro/mq 1450,00

-Sup. P.P. con esclusione Lotti saturi: mq 40.000 ca.

-Volumetria edificabile: mc 6.686 - h interpiano : m 3;

Valore in permuta: $(6.686/3) \times 1.450,00 \times 0,80 \times 18/100 =$ Euro 465.345,60

Valore unitario del terreno: $465.345,60/40.000 =$ Euro/mq 11,63 a cui corri-

sponde un valore di stima complessivo dei terreni in oggetto di Lire

$(16.262 \times 11,63) =$ Euro 189.127,06.

Verifica con metodo analitico ricostruttivo.

Il calcolo viene impostato relativamente al solo volume f.t. in quanto la porzione interrata, la cui presenza per altro incrementa il valore delle unità f.t.,

ha costi paragonabili ai ricavi.

-Costo del terreno e spese acquisto: $(465.345,6) \times 1,05 = \dots$ Euro 488.612,88

-Costo costruzione: mc $(6.686/3) \times$ Euro/mq 723,04 = " 1.611.415,15

-Opere di fondazione e scavi 6 % del costo di costruzione: " 96.684,91

-Sistemazioni esterne 6% del costo di costruzione: " 96.684,91

-Spese tecniche progetto e DL. 10% del costo di costruzione.... " 161.141,52

-Oneri comunali (stima)..... " 144.608,00

-Oneri finanziari (stima)..... " 129.115,00

Tot. costi Euro 2.728.262,37

-Ricavi da vendite: $(6.686/3) \times 1.450,00 = \dots$ Euro 3.231.566,67

-Utile impresa: $(3.231.566,61 - 2.728.262,37)/2.728.262,37 = 18,4\%$

-Incidenza del costo dell'area: $(488.612,88/3.231.566,67) \times 100 = 15,1\%$

Risultando l'utile impresa intorno al 18% del capitale investito, si ritiene che per il tipo di costruzione l'incidenza del terreno sia proporzionata ai restanti costi e accettabile il valore unitario stimato.

Valore di stima del Lotto

Il valore di stima del Lotto viene infine determinato sommando al valore del terreno quello dell'entrostante piccolo fabbricato ad uso cabina elettrica con relativi muri di contenimento e cavidotti valutato buggettariamente in Euro 36.150,00 e pertanto: $(mq\ 16.262 \times 11,63 + 36.150,00) = \text{Euro } 225.277,06$

DESCRIZIONE E STIMA IN SINTESI

In Comune di Testico (SV), nella zona di espansione residenziale a ponente del centro storico denominata "Pezzuolo e Colla Bassa" soggetta a Piano Particolareggiato (P.P.) già comprendente n.14 Lotti di intervento:

LOTTO 1-Complesso residenziale costituente il Lotto 12 del P.P. composto da due fabbricati in fase di avanzata ultimazione di cui quello a valle denominato "Corpo A" e quello a monte "Corpo B", ciascuno elevato su due piani f.t. oltre sottotetto non abitabile e piano seminterrato adibito ad autorimessa e cantine, comprendenti nel complesso n.13 appartamenti di civile abitazione (n.6 nel Corpo A e n.7 nel Corpo B) di cui n.8 con giardino oltre a n.13 posti auto coperti e n.13 cantine.

Fa parte del Lotto l'adiacente appezzamento di terreno asservito alle costruzioni e in parte adibito a strada di accesso della superficie catastale complessiva di mq 1.120.

Confini del complesso: proprietà mapp.95, 61, 68, 305,306,307, 308, 271 del Fg.16, proprietà Solemar o aventi causa.



Dati catastali: a NCT Fg.16 mapp.311, 302, 303, 304, 309, 310.

a NCEU: "Corpo A": **n.6 alloggi con cantina** Fg.16 mapp.311 sub da 7 a 12

Cat.A/3; **n.6 posti auto** Fg.16 mapp.311 sub da 1 a 6 Cat.C/6;

"Corpo B": **n.7 alloggi con cantina** Fg.16 mapp.311 sub da 20 a 26 Cat.A/3;

n.7 posti auto Fg.16 mapp.311 sub da 13 a 19 Cat.C/6;

Servitù attiva. I fabbricati godono di servitù attiva di passaggio sulla strada e scala di accesso iscritti al NCEU al Fg.16 con il mapp. 296 sub 33 beni comuni non censibili.

Servitù passiva: La strada di accesso iscritta a NCT col mapp.309 è gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei costruendi Lotti 13 e 14.

Consistenza del complesso:

Sup. lorda tot. degli alloggi: mq 594 ca.x2,80 h; Sup. cantine: mq 96,7;

Sup. porticati/piccole corti esclusive: mq 250 ca.; giardini esclusivi: mq 600 ca.

Sup. complessiva n.13 posti auto coperti: mq 209;

Stima Sup. commerciale vendibile: mq 730 ca. oltre n.13 posti auto coperti.

Valore complessivo di stima:..... Euro 570.000,00

LOTTO 2

N.5 Appezamenti di terreno ricompresi nella perimetrazione del P.P. in parte direttamente edificabili in parte destinati a verde privato e all'uso pubblico per strade, verde e attrezzature sportive, con entrostante piccolo fabbricato ad uso cabina elettrica a servizio dei vari Lotti edificati e da edificare, e precisamente:

N.1 appezzamento della superficie catastale complessiva di mq 6.149 comprendente in piccola parte aree di pertinenza dei Lotti saturi 11-12 del P.P. (mq 500 ca.) o ad essi asservite (mapp.305 mq 430) e in maggior porzione aree sedime dei **Lotti 13 e 14** del P.P. di nuova edificazione oltre ad aree destinate a verde privato e attrezzature sportive (v.porzione contornata in blu in All.2).

Confini: proprietà mapp.68, 69 del Fg.16, strada vicinale Pezzuolo, strada provinciale, proprietà mapp.77, 106, proprietà Solemar o aventi causa, proprietà della Soc. fallita di cui alla precedente Pos.2 mapp.309-304 del Fg. 16

Dati catastali. NCT: mapp.305 (ex70/d) prato cl.2 mq 430; mapp.306 (ex71/e) prato cl.2 mq 1.146; mapp.307 (ex 72/f) prato cl.2 mq 771; 308 (ex 75/g) prato cl.2 mq 1.122; mapp. 73 bosco ceduo cl.1 mq 570; mapp. 76 bosco ceduo cl.1 mq 1.840; 271 prato cl.2 mq 230, mapp.105 di mq 40.

N.2 Appezamenti di terreno della superficie catastale l'uno di mq 3.204 e l'altro di mq 2.560, costituenti in parte il sedime della strada di lottizzazione e per la restante parte posti a valle della stessa e destinati dal P.P. a verde privato da asservire ai Lotti 13-14 (v. porzioni colorate in blu in all.2-3)

Confini: -quanto all'appezzamento di mq 3.204: mapp.356, 355, 312, 348 del Fg.16, prop. mapp.345, 346, 347, 351, 352, 142 del Fg.16, strada comunale, prop. mapp.319, 362, 360 e 359 del Fg.16.

-quanto al restante appezzamento di mq 2.560: prop. mapp.142, 146, 145, 150, 153, 155 del Fg.16, strada provinciale, prop. mapp.148, strada comunale.

Dati catastali

Quanto all'appezzamento di mq 3.204: Fg.16 mapp.349 (strada ex 300/parte) mq 368; mapp.350 (ex 300/parte) seminativo cl.2 mq 106, mapp.353 prato cl.2 mq 1.095; mapp.354 (strada) mq 330; mapp. 357 (strada) mq 439; mapp.358 seminativo cl.1 mq 236; mapp.139 seminativo cl.1 mq 630.

-Quanto al restante appezzamento: Fg.16 mapp.143 pascolo arborato cl.U mq 980; mapp.147 prato cl.2 mq 390; mapp.149 seminativo cl.1 mq 1.190.

N.2 Appezamenti di terreno in parte edificabili della superficie catastale l'uno di mq 3.919 e l'altro di mq 430 ricompresi nei Lotti 4-8-10 di nuova edificazione previsti dal P.P. con entrostante piccolo fabbricato ad uso cabina elettrica (v. porzioni contornate in rosso in All.2-3).

Confini: -quanto all'appezzamento di mq 3.919: prop. mapp.359, 138, 99, 101, 103 del fg.16, prop. Solemar o aventi causa mapp.296 del Fg.16, mapp. 261, 345 del Fg.16, strada di lottizzazione mapp. 349, 354 e 357 del Fg.16.

-quanto all'appezzamento di mq 430: prop. m. 88, 230, 94, 90 e 288 del Fg.16.

Dati catastali (v. estratto di mappa e visure NCT All.2-3-5 e da 17 a 23).

Quanto all'appezzamento di mq 3.919 giusta il fraz.n.21980/00 Fg. 16 mapp.293 seminativo cl.1 mq 85, mapp. 294 prato cl.2 mq 153, mapp.295 prato cl.2 mq 21; mapp. 301 seminativo cl.2 mq 1; mapp.348 (ex 104/parte) seminativo cl.2 mq 1.449; mapp.312 (cabina el.) E.U. mq 121; mapp.355 prato cl.2 mq 744; mapp. 140 prato cl.2 mq 710; mapp.356 (ex 229/parte) seminativo cl.1 mq 635;

Quanto al restante appezzamento: Fg.16 mapp.89 prato cl.2 mq 430.

Servitù attiva: sul tratto di strada di accesso ai caseggiati A e B del Lotto 12 iscritto a NCT col mapp.309 e facente parte del Lotto 1 sopra descritto deve essere costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei costruendi lotti 13 e 14.

Servitù passiva: gli appezzamenti di terreno indicati con le particelle 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204