

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'
DELLA CASA DI RIPOSO "ALESSANDRO RIBERI"
IN COMUNE DI STROPPO

La sottoscritta, architetto Maria Grazia Cesano, nata a Prazzo il 23/01/1951, cod.fisc. CSNMGR51A63H011U, con studio in Acceglio via Nazionale n. 34, è stata incaricata, con provvedimento n. 7 del 08/04/2015 dal Consiglio di Amministrazione della Casa di Riposo "A.Riberi" di Stropo per redigere una perizia di stima dei beni e delle proprietà dell'ente risultanti da varie eredità e donazioni ricevute negli anni passati (e non vendute nelle precedenti aste degli anni 2003 e 2006), nonché procedere all'aggiornamento, ove ritenuto necessario, della valutazione dei beni facenti parte di precedenti perizie redatte dalla medesima scrivente.

Ad espletamento dell'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto alla redazione della presente perizia di stima volta alla determinazione del valore attuale di mercato dei succitati beni immobili di proprietà della Casa di Riposo.

Per quanto concerne i beni di proprietà, anche provenienti da eredità e donazioni ricevute, si è proceduto ai necessari accertamenti con ricerche catastali e sopralluoghi in loco, ed alla successiva suddivisione in lotti, finalizzate alla stima degli stessi.

Per le varie valutazioni si è fatto riferimento soprattutto ai prezzi applicati nelle compravendite effettuate negli ultimi anni per beni immobili simili a quelli oggetto di stima.

Per la stima dei terreni dei vari lotti, inoltre, si è tenuto conto dell'attuale scarsa richiesta di mercato e si è fatta una media tra i valori dei terreni con presenza di legname, terreni incolti e cespugliati, e zone d'alpeggio accessibili o meno con automezzi.

COMUNE DI CANOSIO

LOTTO 1:

TERRENO: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
7	204	Prato	2	157	0,11	0,24

Totale superficie	Mq 157
-------------------	--------

- al Foglio 7 Mappale 204 corrisponde un terreno (utilizzato dagli abitanti della casa confinante).

Si precisa che:

il terreno di cui al Foglio 7 Mappale 204, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), era dichiarato dall'Azienda agricola Perucca Giorgio di Fossano fino al 2012 e attualmente non esistono pratiche.

NOTA:

Il signor Avezza Giorgio, nato a Trezzo Tinella il 17.03.1952, proprietario della casa che confina con il terreno in oggetto, ha fornito copia di una scrittura privata redatta in data 30.07.1983 con il signor Olivero Vitale, all'epoca proprietario del terreno ed oggi deceduto.

Con la succitata scrittura privata il signor Avezza Giorgio aveva acquistato il terreno, di cui Foglio 7 Mappale 204, dal signor Olivero Vitale, "libero da vincoli, pesi o ipoteche".

Ad oggi non risulta l'esistenza di Atto di acquisto. Interpellato in merito, il signor Avezza ha riferito verbalmente che l'Atto non è mai stato stipulato per problemi economici e la scrittura privata non è mai stata registrata.

Visto che la scrittura privata è stata fatta nell'anno 1983, sono ormai trascorsi più di venti anni, pertanto il signor Avezza avrebbe diritto all'usucapione del terreno; procedura più lunga e costosa rispetto alle spese di acquisto del lotto.

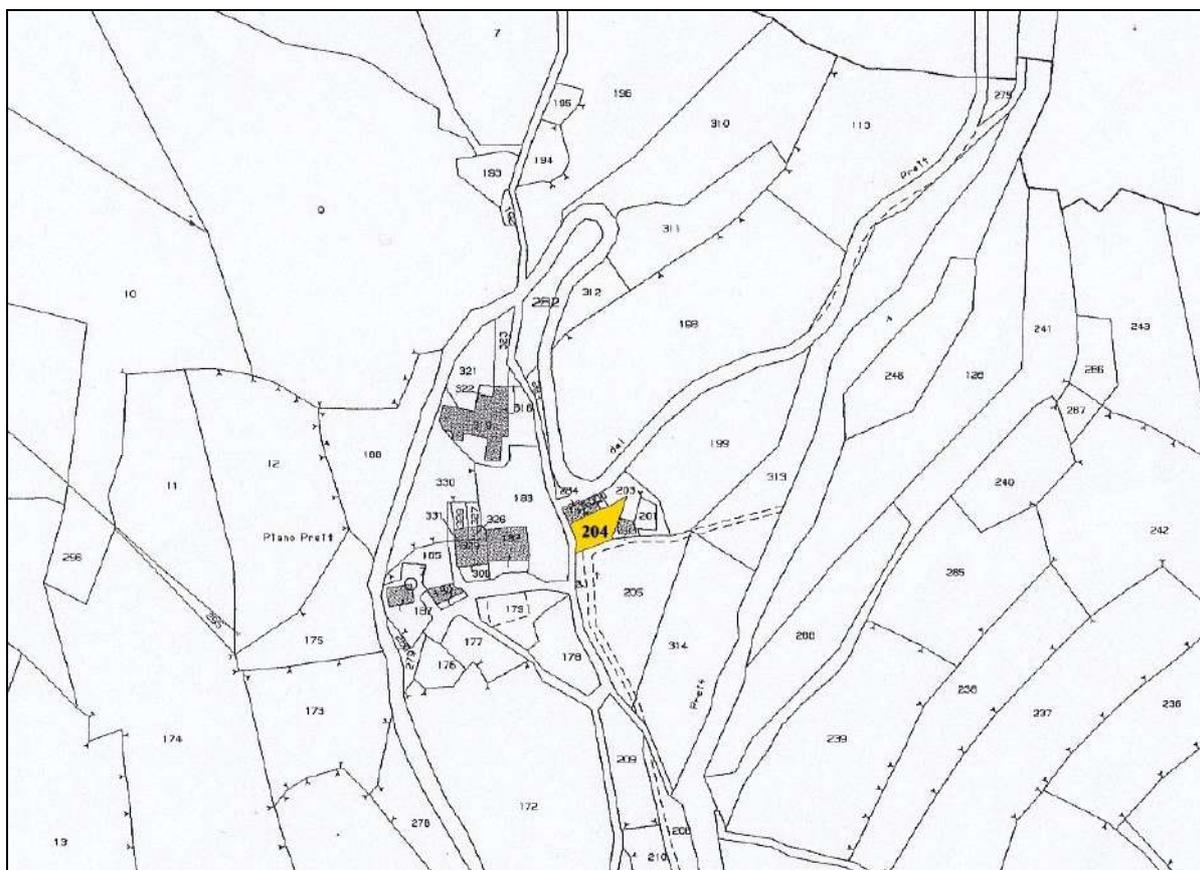
Ad oggi, in caso di compravendita, visto quanto sopra e visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente attribuisce al terreno un valore a corpo pari a € 1.000,00

Valutazione totale lotto 1:	€ 1.000,00
------------------------------------	-------------------

TERRENO: Foglio 7 Mappale 204



PLANIMETRIA – non in scala



LOTTO 2:**FABBRICATO: Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)
7	319	1	A/4	2	4 vani	37,18

TERRENI: Proprietà per 1/1

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
7	282	AA Prato	3	90	0,05	0,12
		AB Pascolo arb.		300	0,17	0,12
7	316	Seminativo	2	14	0,01	0,03
7	312	AA Seminativo	3	84	0,04	0,13
		AB Pascolo arb.		200	0,11	0,08

Totale superficie	Mq 688
-------------------	--------

- al Foglio 7 Mappale 319 Sub. 1 corrisponde una porzione di vecchio fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione (in particolar modo una parte del piano primo).

Al piano primo esistono una cucina, una camera, un bagno e due locali di sgombero. Sul balcone, si affacciano altri due locali di sgombero (di cui uno ex cucina) ed una retrostante camera. Interrata, a nord, esiste una cantina.

Al piano terreno esistono tre locali ex stalle (oggi sgombero) con volte in pietra, due locali di sgombero ed un vecchio forno in disuso. Esiste anche un cortile di pertinenza.

Il tutto, come da piante catastali in seguito allegate.

La porzione di fabbricato necessita di opere di ristrutturazione.

NOTE:

- 1) Il signor Jerardi Francesco, Codice Fiscale JRRFNC36B08G508N, residente a Genova (GE), ha presentato copia della registrazione di un contratto di locazione, effettuata in data 13.05.2015 (successiva alla data di morte della signora Parisatto Bianca), riguardante il fabbricato di cui al Foglio 7 Mappale 319 Sub. 1 (definito come tipologia "S1 – Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo")

Il contratto di locazione registrato è relativo ad una scrittura privata redatta nell'anno 2001 tra il signor Jerardi Francesco e la signora Parisatto Bianca, all'epoca proprietaria del fabbricato ed oggi deceduta.

Con la succitata scrittura privata veniva previsto l'affitto, per la durata di anni 6+6, di "una delle due stalle attigue a lato est della casa, proprietà della signora Parisatto e precisamente la più piccola, lato destro della casa vista dal cortile".

Come si evince dalla pianta catastale allegata alla registrazione (ed alla presente a pag. 7), viene indicata come oggetto dell'affitto la stalla più grande e non quella più piccola.

Interpellato in merito, il signor Jerardi ha riferito verbalmente che gli era stato concesso l'utilizzo della stalla più grande in conseguenza di un allagamento della più piccola.

Si precisa che, nella registrazione del contratto, si riporta:

- Data stipula contratto: 05.06.2001
- Data registrazione contratto: 13.05.2015 (contratto rettificato)
- Durata del contratto: dal 05.06.2001 al 04.06.2007
- Contratto oggetto di proroga: fino al 04.06.2019

Si ribadisce che la data di registrazione del contratto è successiva alla data del decesso della signora Parisatto Bianca.

Registrazione contratto di locazione/affitto

Direzione Provinciale di GENOVA
Ufficio Territoriale di DEGR UT GENOVA 2

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato o i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 13-05-2015, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:
ufficio UT, serie UT, numero 3675

Codice Identificativo del Contratto: 7LH15T003675006JJ

DATI GENERALI DEL CONTRATTO
 Tipologia: S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo
 Durata: dal 05/06/2001 al 04/06/2016 - Data di stipula: 05/06/2001
 Importo del canone: 51,64 Richiedente la registrazione: JPRF3036800508N

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)

Locatori		Conduttori	
ER8BNCA1D56877G		JRRF3036800508N	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod. Comune	T/U	I/P	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
8921	U	P		7	315	1	

Imposta di registro: 134,00 Imposta di Bollo: 0,00 Altre imposte: 0,00
 Sanzioni: 46,90 Interessi: 15,00 Modalità di pagamento: F24

ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- il 04/06/2016 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi Identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il Codice Identificativo del contratto;
- nel campo Codice: 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.

AGENZIA DELLE ENTRATE **RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI** **MOD. RI**
Contratti di locazione e affitto di immobili

RIPARTO AGENZIA DELLE ENTRATE
 Data Registrazione: 13-05-2015
 Pratic. n. 3675
 Imposta Sostitutiva: € 195,90
 TELESTATO 003675000JJ
 Codice identificativo per anagrafici adempimenti successivi

QUADRO A - DATI GENERALI

SEZIONE I
Registrazione
 Ufficio: DPGE UT GENOVA 2
 Foglio di carico: S1
 Data: 05/06/2001
 Anno: 2001
 Mappa: 1
 Foglio: 2
 Importo: 51,64
 Anno: 05/04/2001
 Importo: 0,00

SEZIONE II
Adempimenti successivi
 Ritenuti da contratto:

SEZIONE III
Richiedente
 Tipo soggetto:
 Codice fiscale: JRRFNC36B08G508N
 Rappresentante legale:
 Delega:

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA
 Impegno alla presentazione telematica:
 Imposte: IMPOSTA DI BOLLO, IMPOSTA DI ACQUISTO, SANZIONI, FISCALI

13/05/2015 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPGE UT GENOVA 2

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3675 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO IDENTIFICATIVO TELEMATICO: TLH15T003675000JJ
 STIPULATO IL 05/06/2001 REGISTRATO IL 13/05/2015 E PRESENTATO IL 13/05/2015
 RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: JRRFNC36B08G508N
 RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

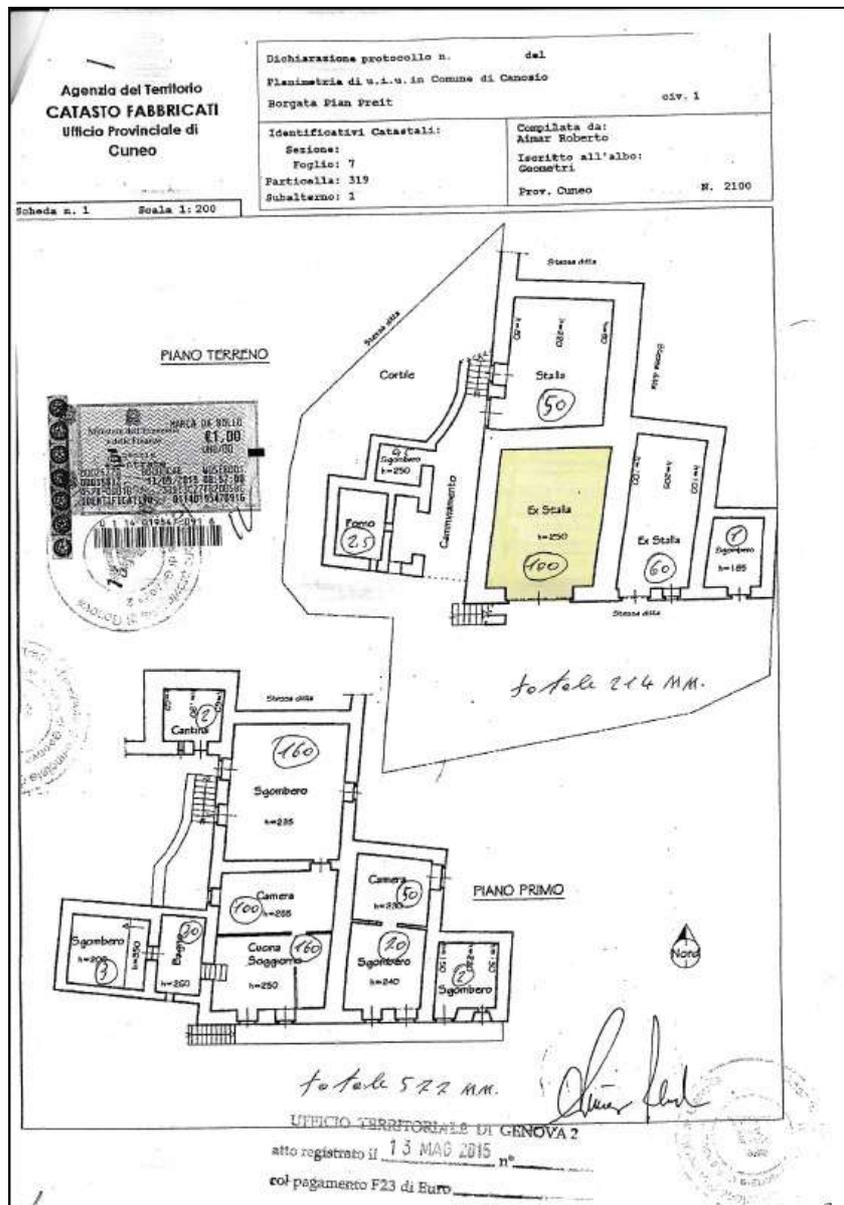
DATI DEL CONTRATTO:
 DURATA DAL 05/06/2001 AL 04/06/2007 (N.PAG. 1 N.COPIE 2)
 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 51,64
 PRESENTI ALLEGATI SOGGETTI A BOLLO: SCRITT.PRIV. 0 RICEV. 0 MAPPE 20
 CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 04/06/2019
 CONTRATTO RETTIFICATO IN DATA 13/05/2015

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	PRSBNC41D56B877G	A
002	JRRFNC36B08G508N	B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:
 IMM.001 COD.CAT: B621 SEZ.URB; FOGLIO: 7 PARTIC: 319 SUB: 1
 T/U: U I/P: P
 COMUNE DI CANOSIO (CN)
 FRAZIONE PIAN PREIT 1
 CATEGORIA A4 , RENDITA EURO 37,18



In riferimento a quanto riportato nella nota n. 1, è stato richiesto un parere Legale all'Avv. Taricco Massimo, il quale ha precisato che:

“a mente dell'art. 1599 cod. civ. le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. La giurisprudenza di legittimità è del tutto monolitica nell'affermare che tale principio si applichi anche in caso di acquisto a titolo gratuito della proprietà di bene immobile.

Pertanto atteso che il contratto di locazione in oggetto non risulta essere stato trascritto può sostenersi, sulla scorta del citato articolo, che il medesimo non sia a Voi opponibile con conseguente Vostro pieno diritto a richiedere l'immediato rilascio della stalla”

2) I signori Jerardi Francesco, Belgrado Mirella, Ierardi Armando e Pesce Gloria, acquirenti, in data 07.06.2003, in merito ai beni di cui al Foglio 7 Mappale 319 Sub. 2, 3, 4, 5 e 6, con l'Atto di compravendita avevano acquisito "il diritto di prelazione sui restanti immobili in loco della signora Parisatto Bianca, a parità di condizioni, nell'eventuale caso di vendita degli stessi" (e quindi del Sub. 1).

- al Foglio 7 Mappali 282 e 316 corrispondono dei terreni da utilizzare a pertinenza del fabbricato, compresi all'interno del tornante della strada per Preit;

Si precisa che:

il terreno del Foglio 7 Mappale 282, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), era dichiarato dall'Azienda agricola Perucca Giorgio di Fossano fino al 2012 e attualmente non esistono pratiche.

- al Foglio 7 Mappale 312 corrisponde un terreno destinato a prato (eventualmente utilizzabile in parte ad orto).

Si precisa che:

il terreno del Foglio 7 Mappale 312, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), era dichiarato dall'Azienda agricola Perucca Giorgio di Fossano fino al 2012 e attualmente non esistono pratiche.

Se, alla data dell'Asta non fossero ancora state risolte definitivamente le contestazioni in merito alla validità della registrazione del contratto di locazione del signor Jerardi Francesco, si precisa che non potrà essere effettuata la vendita del lotto 2.

Unica eccezione a quanto sopra, potrebbe essere la sottoscrizione da parte dell'eventuale acquirente ad accettare il lotto così come si trova con la dichiarazione di essere a conoscenza di tutti i vincoli ed impedimenti esistenti sul lotto stesso.

Visto quanto sopra riportato, visto che il fabbricato, benchè in pessimo stato di conservazione, si trova in posizione panoramica e di facile accesso anche nel periodo invernale, visto che esistono terreni di pertinenza e visto il reale attuale andamento di mercato, la scrivente ha attribuito un valore a corpo complessivo del lotto pari a

€ 20.000,00

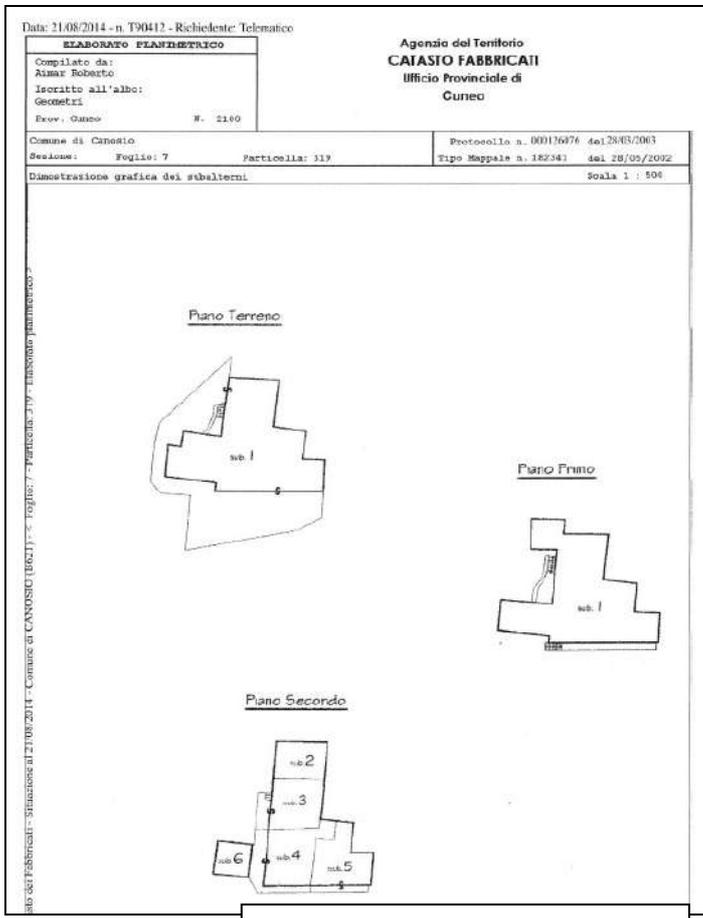
Valutazione totale lotto 2:	€ 20.000,00
------------------------------------	--------------------



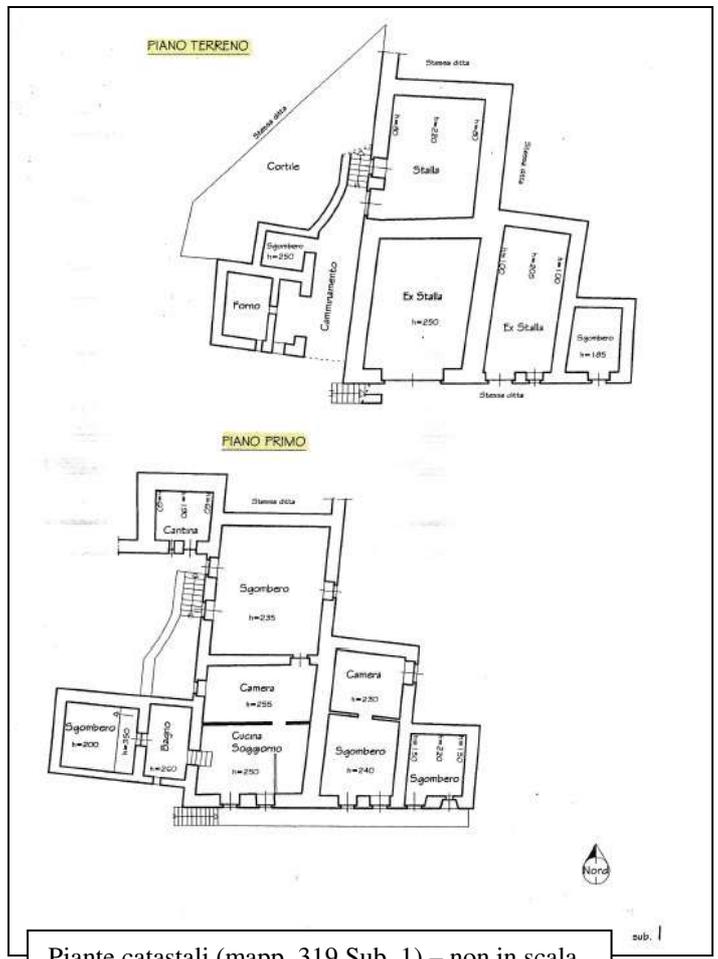
CUCINA DEL PIANO PRIMO



PLANIMETRIA – non in scala



Elaborato planimetrico – non in scala



Piante catastali (mapp. 319 Sub. 1) – non in scala

LOTTO 3:**TERRENI: Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
7	196	Pascolo	4	3.275	0,51	0,51
7	199	Pascolo	4	1.570	0,24	0,24
7	208	AA Bosco misto	---	68	0,02	0,01
		AB Pascolo arb.		300	0,17	0,12
7	210	AA Prato	2	13	0,01	0,02
		AB Pascolo arb.		200	0,11	0,08
7	248	AA Pascolo	2	700	0,29	0,18
		AB Incolto prod.		281	0,03	0,01
7	310	Pascolo	4	1.998	0,31	0,31
7	313	Pascolo arb.	U	1.857	1,05	0,77

Totale superficie	Mq 10.262
-------------------	-----------

- al Foglio 7 Mappali 196, 199, 208, 210, 248, 310 e 313 corrispondono dei terreni destinati a prato/pascolo nella parte bassa, lungo la strada, ed a pascolo con zone a bosco (ciliegi, aceri, frassini) a nord.

Si precisa che:

i terreni del Foglio 7 Mappali 196, 199, 208, 210, 248, 310 e 313, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), erano dichiarati dall'Azienda agricola Perucca Giorgio di Fossano fino al 2012, e attualmente non esistono pratiche.

Visto i terreni che si trovano lungo la strada e visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente ha attribuito ai terreni un valore medio a metro quadrato pari ad € 0,40 pertanto:

mq 10.262 x € 0,40 = € 4.104,80

Valutazione totale lotto 3 (con arrotondamento):	€ 4.100,00
---------------------------------------------------------	-------------------

LOTTO 4:

TERRENI: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
7	188	AA Seminativo AB Pascolo arb.	2	95 1.000	0,08 0,57	0,17 0,41

Totale superficie	Mq 1.095
-------------------	----------

- al Foglio 7 Mappale 188 corrisponde un terreno destinato a pascolo con presenza di alberi e rocce. Su di esso insiste un ripetitore.

Si precisa che:

il terreno del Foglio 7 Mappale 188, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), era dichiarato dall'Azienda agricola Perucca Giorgio di Fossano fino al 2012, e attualmente non esistono pratiche.

NOTA:

In merito al terreno del Foglio 7 Mappale 188, il signor Jerardi Francesco ha fornito copia di un preliminare di vendita del 28.10.2000 (integrazione a preliminari di vendita del 04.12.1999 e del 21.10.2000) in cui si riferisce che la signora Parisatto Bianca, all'epoca proprietaria del mappale ed oggi deceduta, vendeva il terreno in oggetto al signor Jerardi stesso.

Il signor Jerardi ha fornito copia di Atto di compravendita del 07.06.2003 in cui non risulta l'acquisto di detta area, anche se citata nel CDU allegato all'Atto stesso.

In riferimento a quanto riportato nella nota, è stato richiesto un parere Legale all'Avv. Taricco Massimo, il quale ha precisato che:

“come a mente dell'art. 2644 cod. civ. i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad atto trascritto anteriormente alla trascrizione dell'atto medesimo.

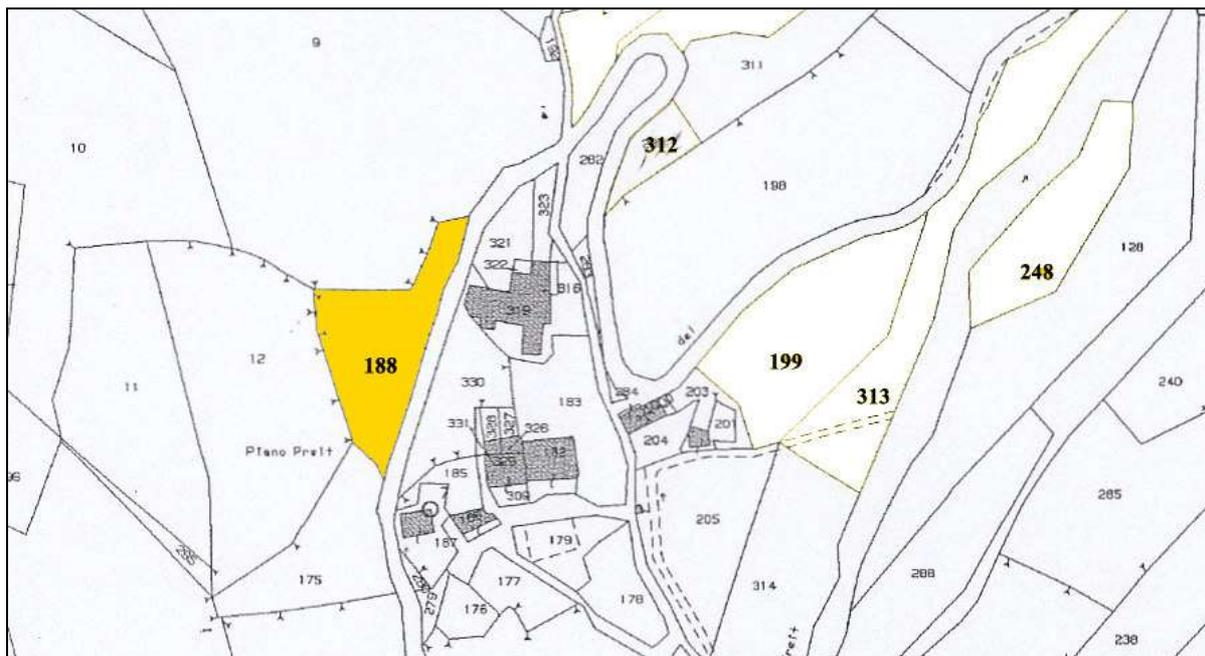
In altre parole affinché l'acquisto della proprietà di un bene immobile abbia efficacia nei confronti di terzi è necessario che l'atto dispositivo, stipulato nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata con firma autenticata, venga tempestivamente trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Nel caso in esame risulta essere stato trascritto unicamente l'atto a rogito notaio dott. Aldo Congedo del 7.6.2003 e, pertanto, deve ritenersi che l'appezzamento di terreno sopra indicato in quanto non oggetto del prefatto atto sia dapprima caduto nella massa dei beni morendo dismessi dalla sig.ra Parisatto e successivamente divenuto di Vostra proprietà a forza di atto di donazione debitamente trascritto”.

Visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente ha attribuito al terreno un valore medio a metro quadrato pari ad € 0,40 pertanto:
mq 1.095 x € 0,40 = € 438,00

Valutazione totale lotto 4 (con arrotondamento):	€ 450,00
---------------------------------------------------------	-----------------

PLANIMETRIA – non in scala



LOTTO 5:

TERRENI: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
5	32	AA Seminativo	4	95	0,01	0,12
		AB Pascolo arb.		1.800	1,02	0,74
5	38	Pascolo	4	17.444	2,70	2,70
5	42	Pascolo arb.	U	3.107	1,77	1,28
5	44	Fabbricato Diruto	---	146	---	---
5	45	Pascolo arb.	U	19.009	10,80	7,85
5	46	Pascolo arb.	U	2.845	1,62	1,18
5	72	Pascolo	4	1.720	0,27	0,27

Totale superficie	Mq 46.166
-------------------	-----------

- al Foglio 5 Mappale 44 corrisponde un'ex baita diroccata, classificata ora diruto.

- al Foglio 5 Mappali 32, 38, 42, 45, 46 e 72 corrispondono dei terreni di alpeggio.

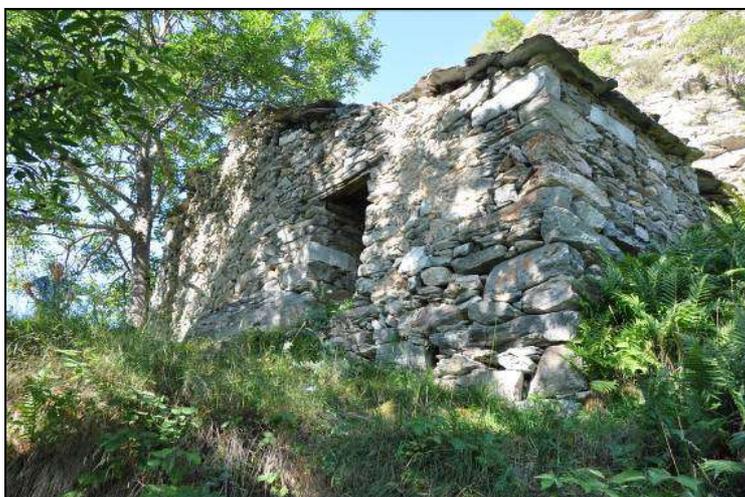
Si precisa che:

i terreni del Foglio 5 Mappali 32, 38, 42, 45, 46 e 72, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), erano dichiarati dall'Azienda agricola Perucca Giorgio di Fossano fino al 2012, e attualmente non esistono pratiche.

Visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente ha attribuito ai terreni con fabbricato diruto, un valore complessivo del lotto pari a € 10.000,00

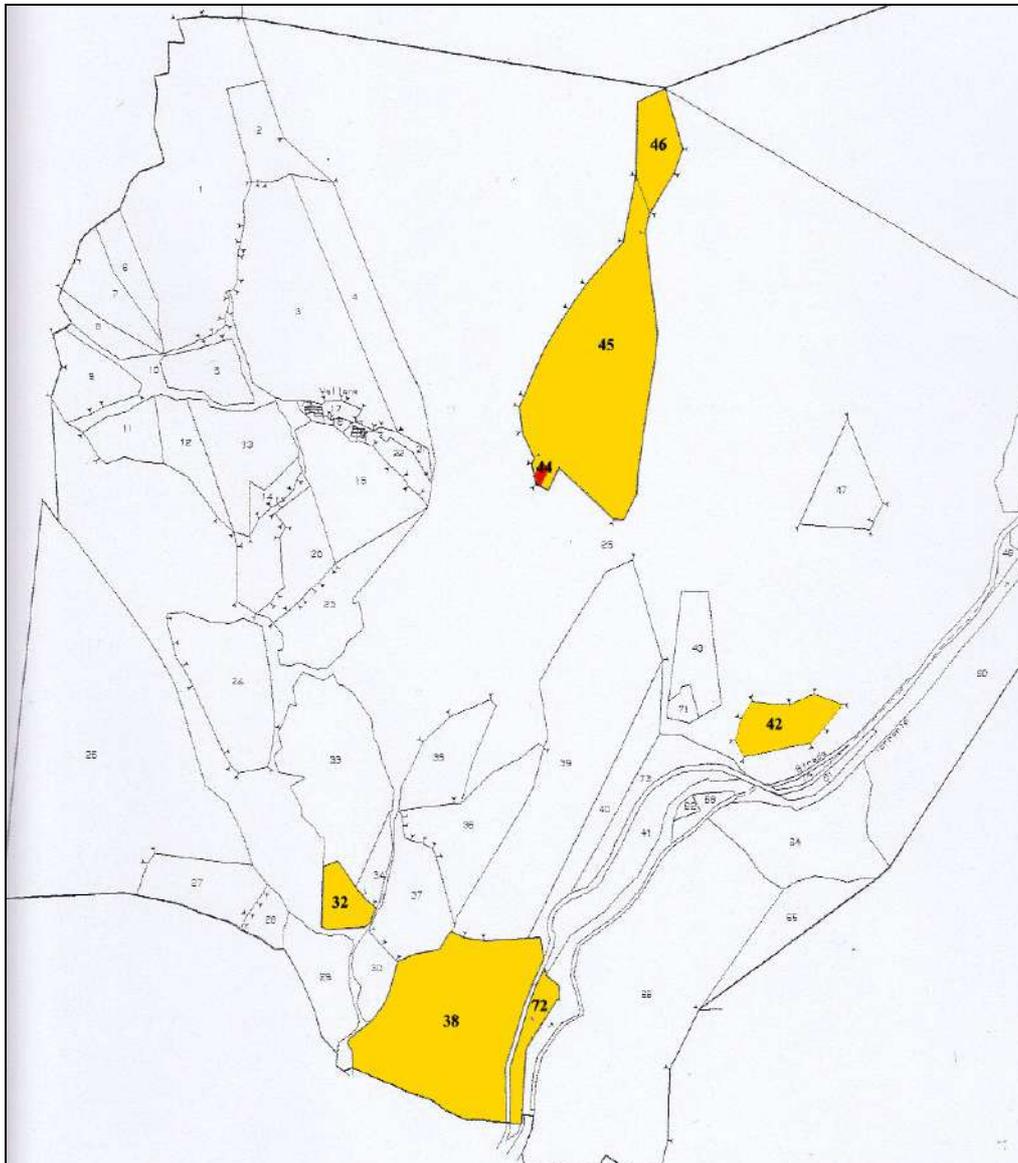
Valutazione totale lotto 5	€ 10.000,00
-----------------------------------	--------------------

FABBRICATO DIRUTO: Foglio 5 Mappale 44





PLANIMETRIA – non in scala



COMUNE DI ACCEGLIO

LOTTO 6:

FABBRICATO: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)
40	169	2	A/4	1	8 vani	82,63
40	169	3	A/4	1	3 vani	30,99

TERRENO: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
40	177	Seminativo	2	49	0,05	0,09
40	450	Seminativo	2	60	0,06	0,11

Totale superficie	Mq 109
-------------------	--------

- al Foglio 40 Mappale 169 Sub. 2 e 3, corrispondono due unità immobiliari composte come da piante catastali in seguito allegate e così come segue:

- la prima (in pessimo stato di manutenzione): al piano terreno, da un ingresso, un bagno, una cucina, un soggiorno, due camere ed una veranda; al piano primo, da due camere ed un bagno; al piano primo sotterraneo, da quattro cantine.
- la seconda (in mediocre stato di conservazione): al primo piano, da un ingresso, un bagno, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno ed una camera.

Il tutto, come da piante catastali in seguito allegate.

Il fabbricato, lasciato disabitato per lunghi periodi, necessita di opere di risanamento conservativo (rifacimento tetto, sistemazione prospetti, ecc.).

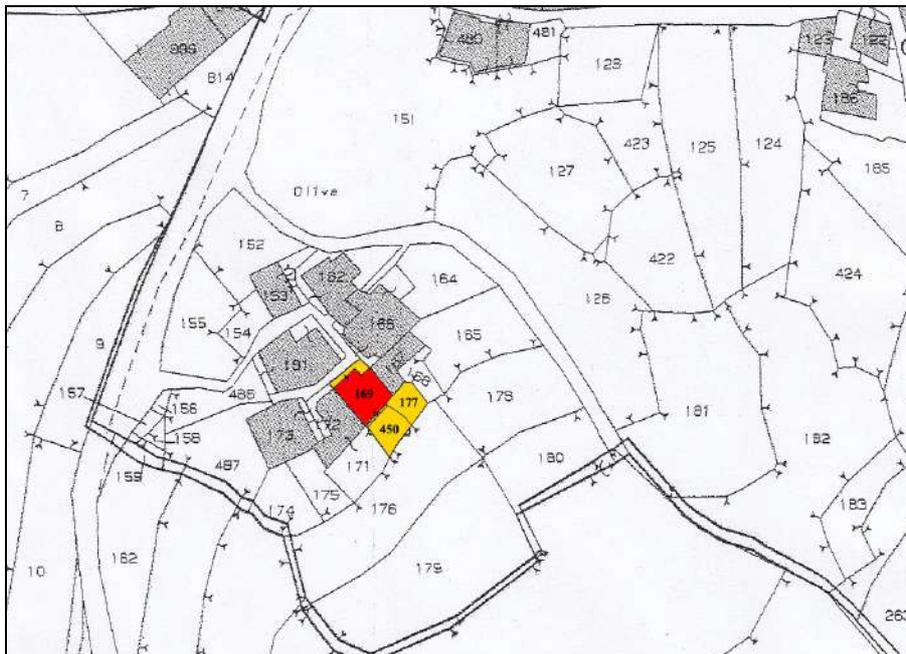
- al Foglio 40 Mappali 177 e 450 corrispondono terreni di pertinenza del fabbricato, in passato destinati ad orto.

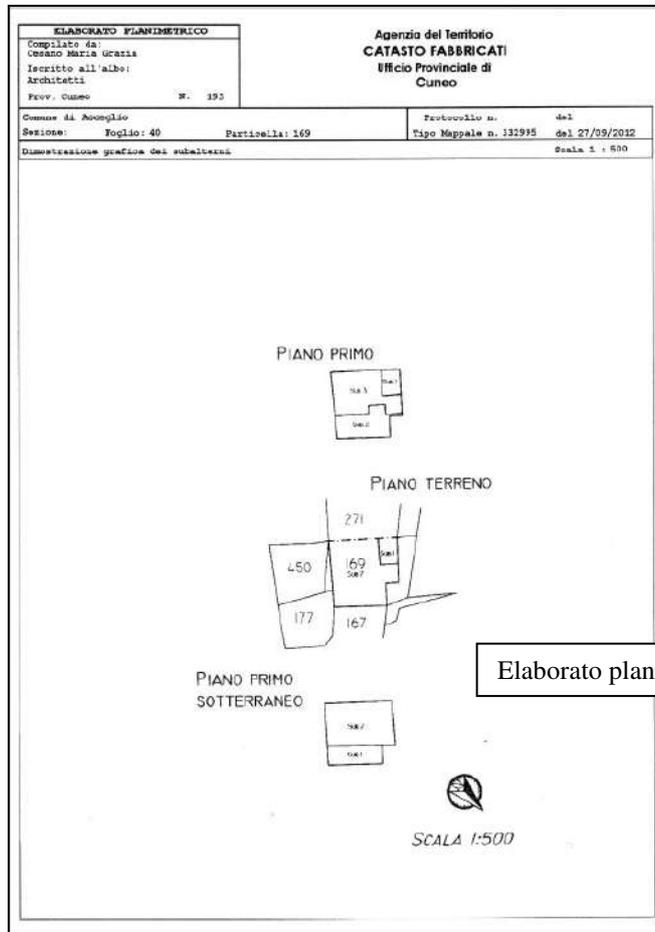
Visto l'attuale stato di conservazione del fabbricato, l'esistenza di terreni di pertinenza e la scarsa richiesta di mercato, la scrivente ha attribuito un valore a corpo complessivo del lotto pari a € 40.000,00

Valutazione totale lotto 6:	Euro 40.000,00
------------------------------------	-----------------------

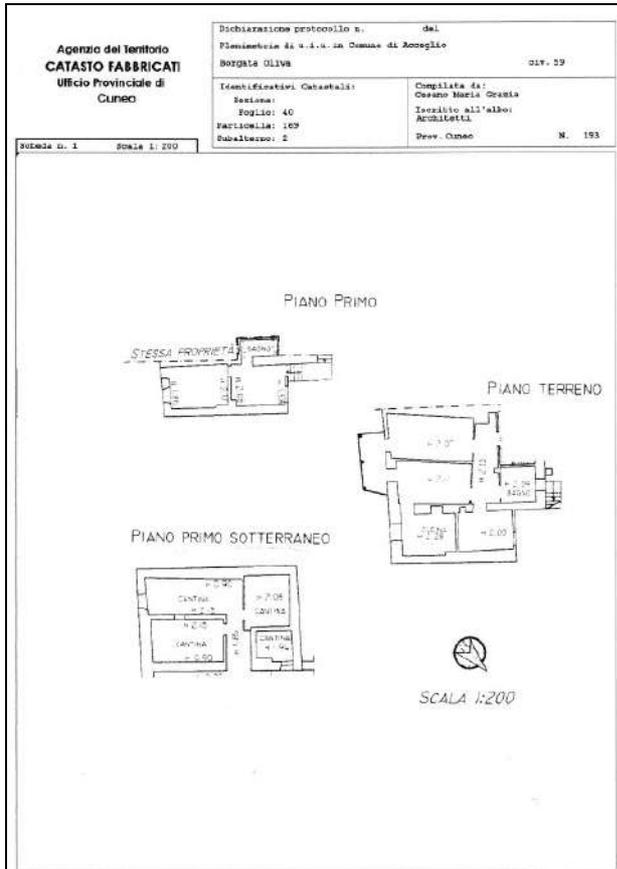


PLANIMETRIA – non in scala

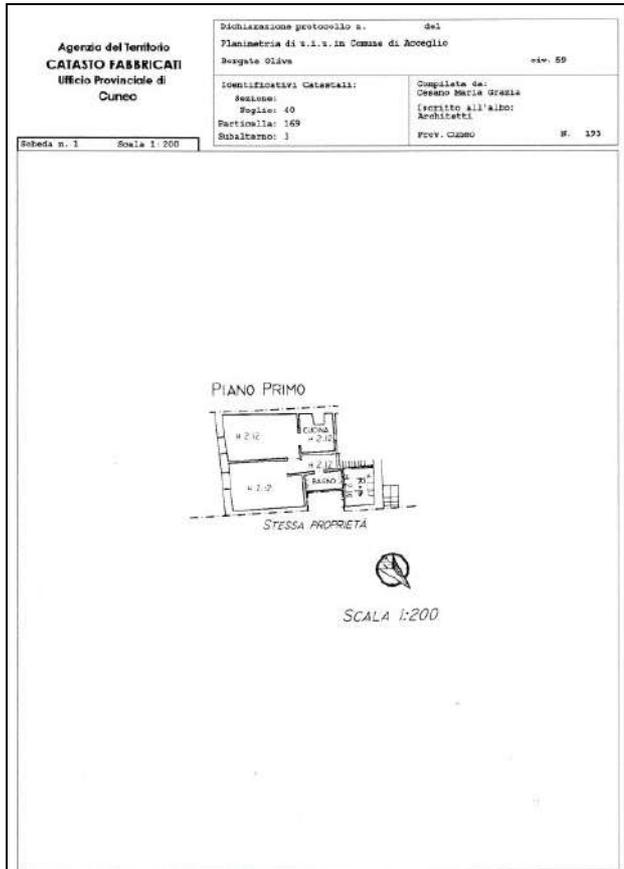




Elaborato planimetrico – non in scala



Piante catastali – non in scala
Foglio 40 mappale 169 Sub. 2



Piante catastali – non in scala
Foglio 40 mappale 169 Sub. 3

LOTTO 7:

TERRENO E FABBRICATI: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
40	82 sub 1	Porzione di fr	--	--	--	--
40	97	Area fabbricato demolito	--	38	--	--
40	410	Seminativo	2	11	0,01	0,02

- al Foglio 40 Mappale 82 Sub 1 e Mappale 97 corrispondono dei ruderi di fabbricato da considerare diruti, ormai riempiti di terra e pietre. I resti della muratura si presentano come terrapieno invaso da rovi.

Si precisa che:

per trasformare catastalmente in diruto il mappale 82 Sub. 1 è necessario che anche i proprietari degli altri subalterni del mappale presentino il medesimo esposto.

- al Foglio 40 Mappale 410 corrisponde un incolto (ex orto).

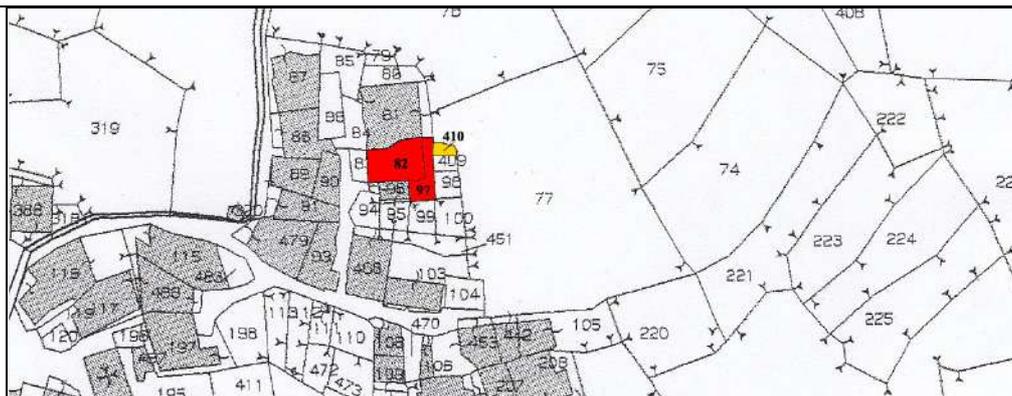
La scrivente ha attribuito all'intero lotto un valore a corpo pari a € 250,00

Valutazione totale lotto 7 € **250,00**

RUDERI DI FABBRICATI: Foglio 40 Mappali 82 Sub. 1 e 97



PLANIMETRIA – non in scala



LOTTO 8:

TERRENO: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
41	97	Pascolo	2	1.559	1,13	0,81

Totale superficie	Mq 1.559
-------------------	----------

- al Foglio 41 Mappale 97 corrisponde un terreno destinato a pascolo.

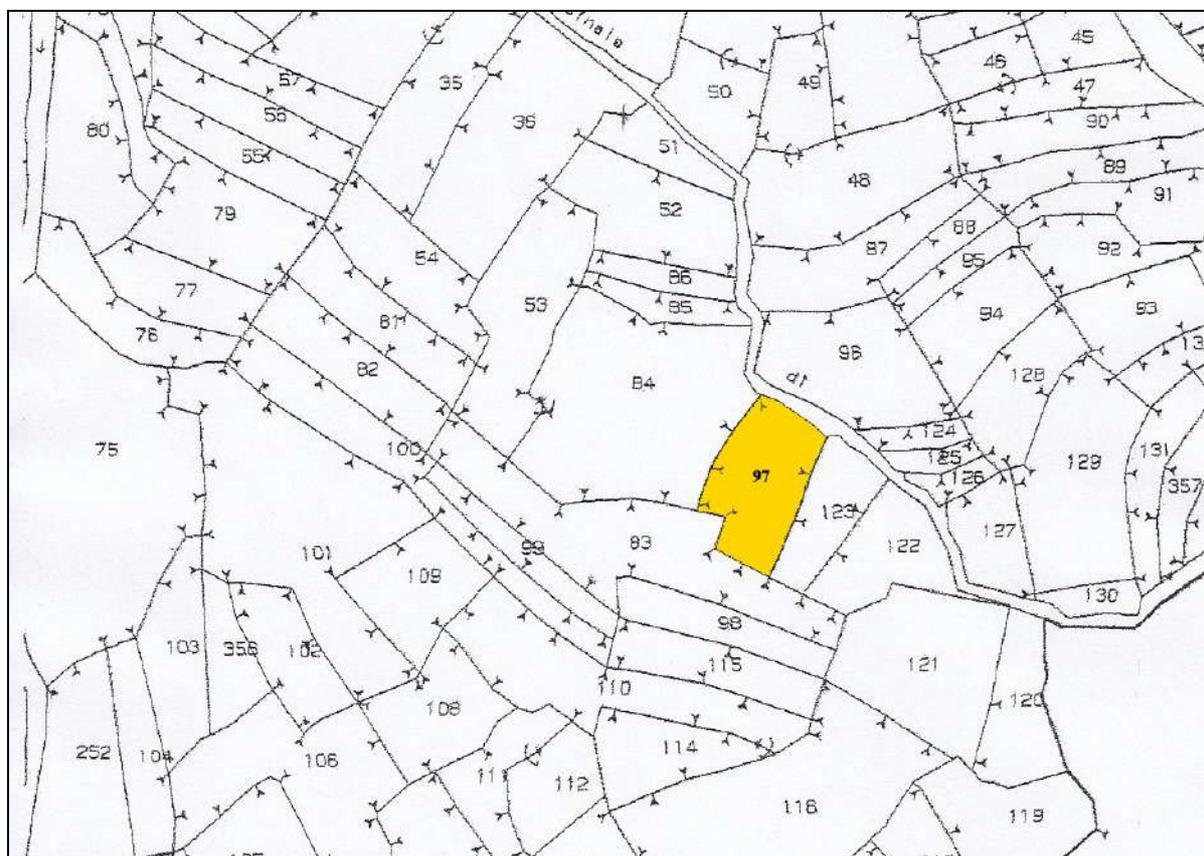
Si precisa che:

il terreno del Foglio 41 Mappale 97, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), era dichiarato dall'Azienda agricola Pasero Giovanna di Acceglio con contratto di affitto verbale stipulato con Giolitti Giovanni (deceduto – erede: Casa di Riposo A. Riberi) per il periodo 12/11/2013-11/11/2016.

Visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente ha attribuito al terreno un valore medio a metro quadrato pari ad € 0,50, pertanto:
mq 1.559 x € 0,50 = € 779,50

Valutazione totale lotto 8 (con arrotondamento):	€ 780,00
---------------------------------------------------------	-----------------

PLANIMETRIA – non in scala



LOTTO 9:**A) TERRENI: Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
41	46	Seminativo	5	635	0,13	0,66
41	48	Seminativo	4	2.294	0,71	2,96
41	91	Seminativo	3	1.420	0,95	2,20
41	98	Seminativo	2	970	1,00	1,75
41	108	Seminativo	3	1.406	0,94	2,18
41	126	Seminativo	3	240	0,16	0,37
41	28	Seminativo	5	1.227	0,25	1,27
41	38	Seminativo	4	1.043	0,32	1,35
41	94	Seminativo	2	1.316	1,36	2,38
41	128	Seminativo	2	1.278	1,32	2,31

Totale superficie	Mq 11.829
-------------------	-----------

B) TERRENO: Proprietà per 1/3

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
41	36	Prato irriguo	4	3.244	2,18	5,03

Totale superficie	Mq 3.244 x 1/3 = Mq 1.081
-------------------	---------------------------

Totale superficie delle quote di proprietà	Mq 12.910
--------------------------------------------	-----------

A) al Foglio 41 Mappali 46, 48, 91, 98, 108, 126, 28, 38, 94 e 128 corrispondono dei terreni destinati a prato/pascolo con presenza di pietraie.

Si precisa che:

i terreni del Foglio 41 Mappali 98 e 108, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), erano dichiarati dall'Azienda agricola Pasero Giovanna di Acceglio con contratto di affitto verbale stipulato con Giolitti Giovanni (deceduto – erede: Casa di Riposo A. Riberi) per il periodo 12/11/2013-11/11/2016.

B) al Foglio 41 Mappale 36 (**proprietà per 1/3**) corrisponde un appezzamento destinato a prato/pascolo.

A) Visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente ha attribuito ai terreni un valore medio a metro quadrato pari ad € 0,40, pertanto:

mq 11.829 x € 0,40 = € 4.731,60

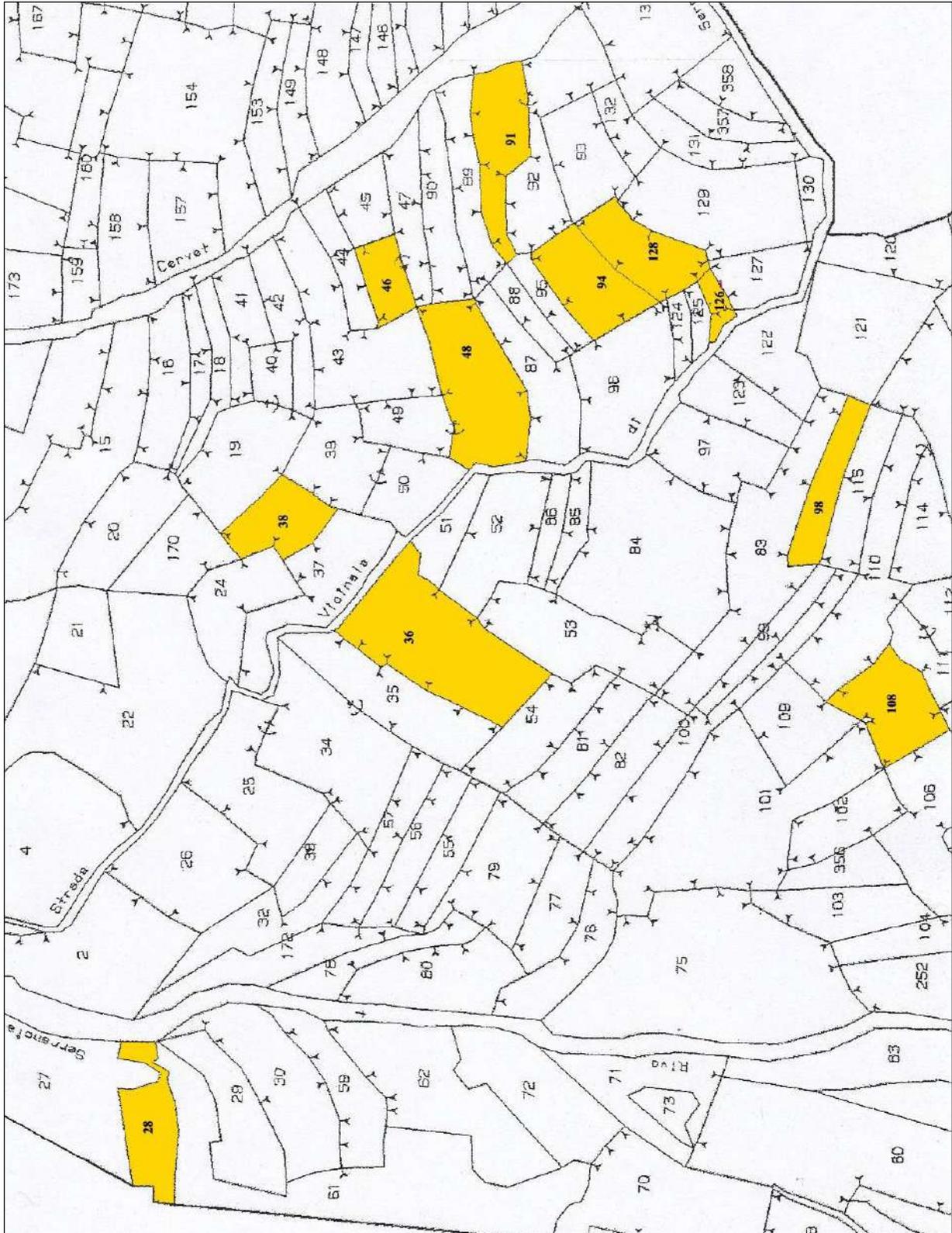
B) Considerato che la quota di proprietà (in vendita) è solamente di 1/3, la scrivente ha attribuito ad essa un valore medio a metro quadrato pari ad € 0,20, pertanto:

$$\text{mq } 1.081 \times \text{€ } 0,20 = \text{€ } \underline{216,20}$$

$$\text{Totale A + B} = \text{€ } 4.947,80$$

Valutazione totale lotto 9 (con arrotondamento):	€ 5.000,00
---------------------------------------------------------	-------------------

PLANIMETRIA – non in scala



LOTTO 10:

TERRENI E FABBRICATO: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
41	230	Pascolo	3	2.208	1,03	0,91
41	231	Seminativo	4	1.284	0,40	1,66
41	243	Seminativo	4	1.396	0,43	1,80
41	244	Prato irriguo	4	4.331	2,91	6,71
41	246	Fabbricato rurale	--	106	--	--

Totale superficie	Mq 9.325
-------------------	----------

- al Foglio 41 Mappali 230, 231, 243 e 244 corrispondono appezzamenti destinati a pascolo.

- al Foglio 41 Mappale 246 corrisponde un fabbricato rurale che presenta la struttura portante verticale costituita da muratura in pietra locale ed il tetto in legno di larice molto degradato (ed in parte crollato sul lato nord) con manto di copertura in pietre "lose" locali.

Si precisa che il mappale 246 corrisponde alla metà di un maggiore fabbricato con la dividente passante per il colmo.

La scrivente ha ritenuto di poter attribuire al lotto un valore a corpo pari a:

Euro 5.000,00

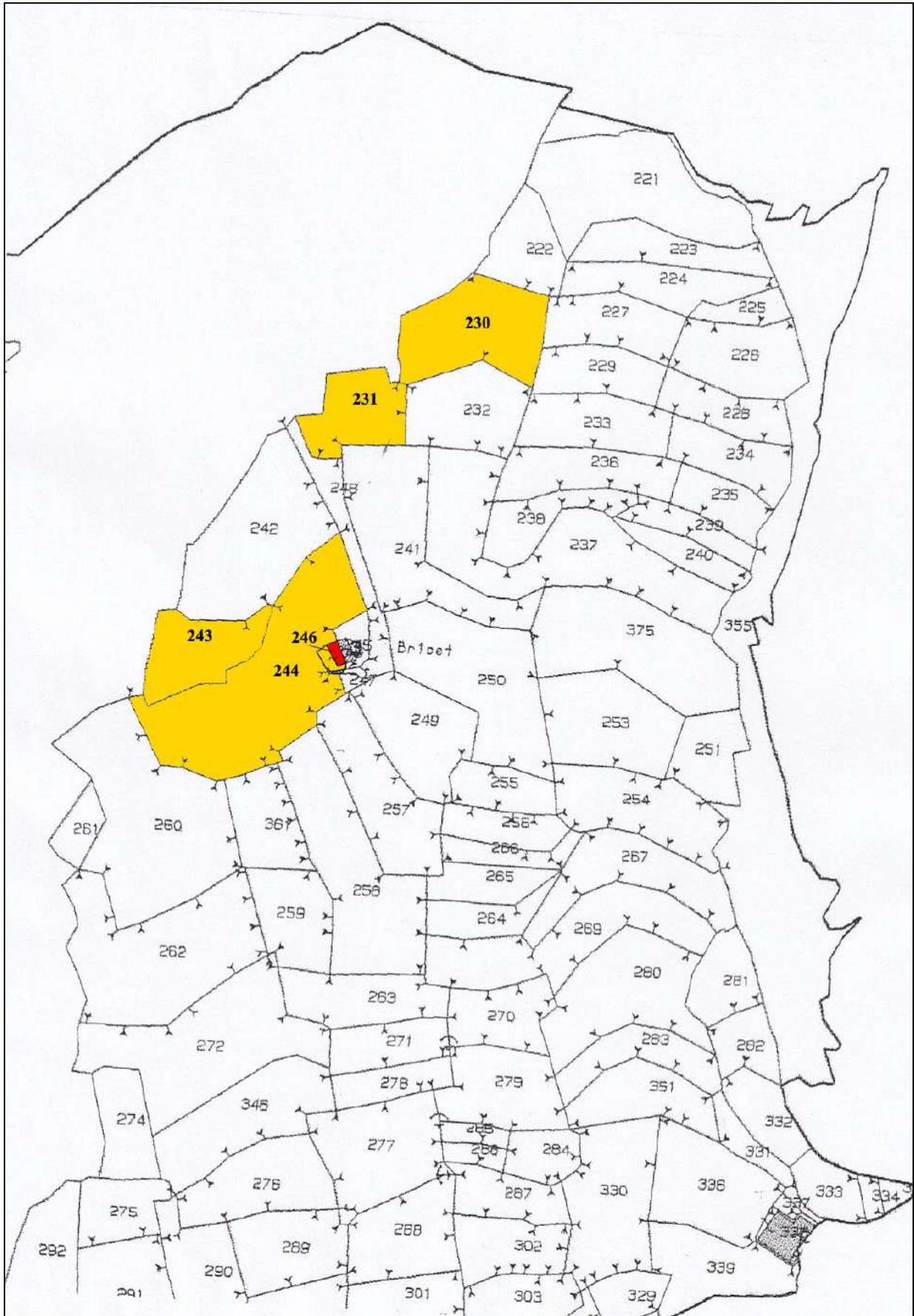
Valutazione totale lotto 10

Euro 5.000,00

FABBRICATO: Foglio 41 Mappale 246



PLANIMETRIA – non in scala



LOTTO 11:

TERRENI: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
41	145	Seminativo	4	1.101	0,34	1,42
41	293	Seminativo	4	1.806	0,56	2,33
41	359	Seminativo	4	1.054	0,33	1,36
41	167	Seminativo	4	687	0,21	0,89
41	140	Seminativo	3	1.175	0,79	1,82
41	141	Pascolo	2	1.151	0,83	0,59

Totale superficie **Mq 6.974**

- al Foglio 41 Mappali 145, 293, 359, 167, 140 e 141 corrispondono appezzamenti destinati a prato con presenza di alberi (frassini, ciliegi) lungo i confini.

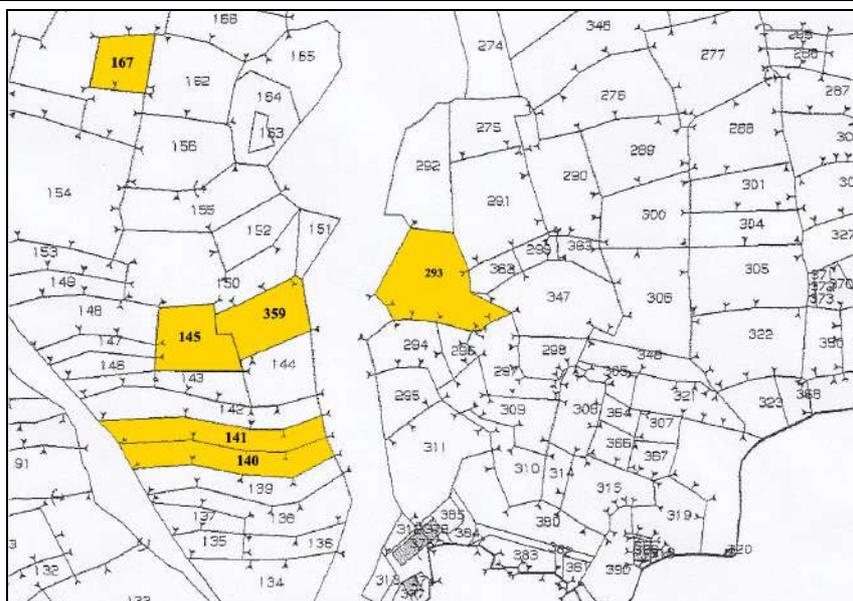
Si precisa che:

il terreno del Foglio 41 Mappale 141, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), era dichiarato dall'Azienda agricola Fiandino Franco di Savigliano fino al 2010 e attualmente non esistono pratiche.

Visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente ha attribuito ai terreni un valore medio a metro quadrato pari ad € 0,25 pertanto:
mq 6.974 x € 0,25 = € 1.743,50

Valutazione totale lotto 11 (con arrotondamento): € **1.700,00**

PLANIMETRIA – non in scala



LOTTO 12:

TERRENO: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
40	128	Prato irriguo	3	349	0,45	0,63

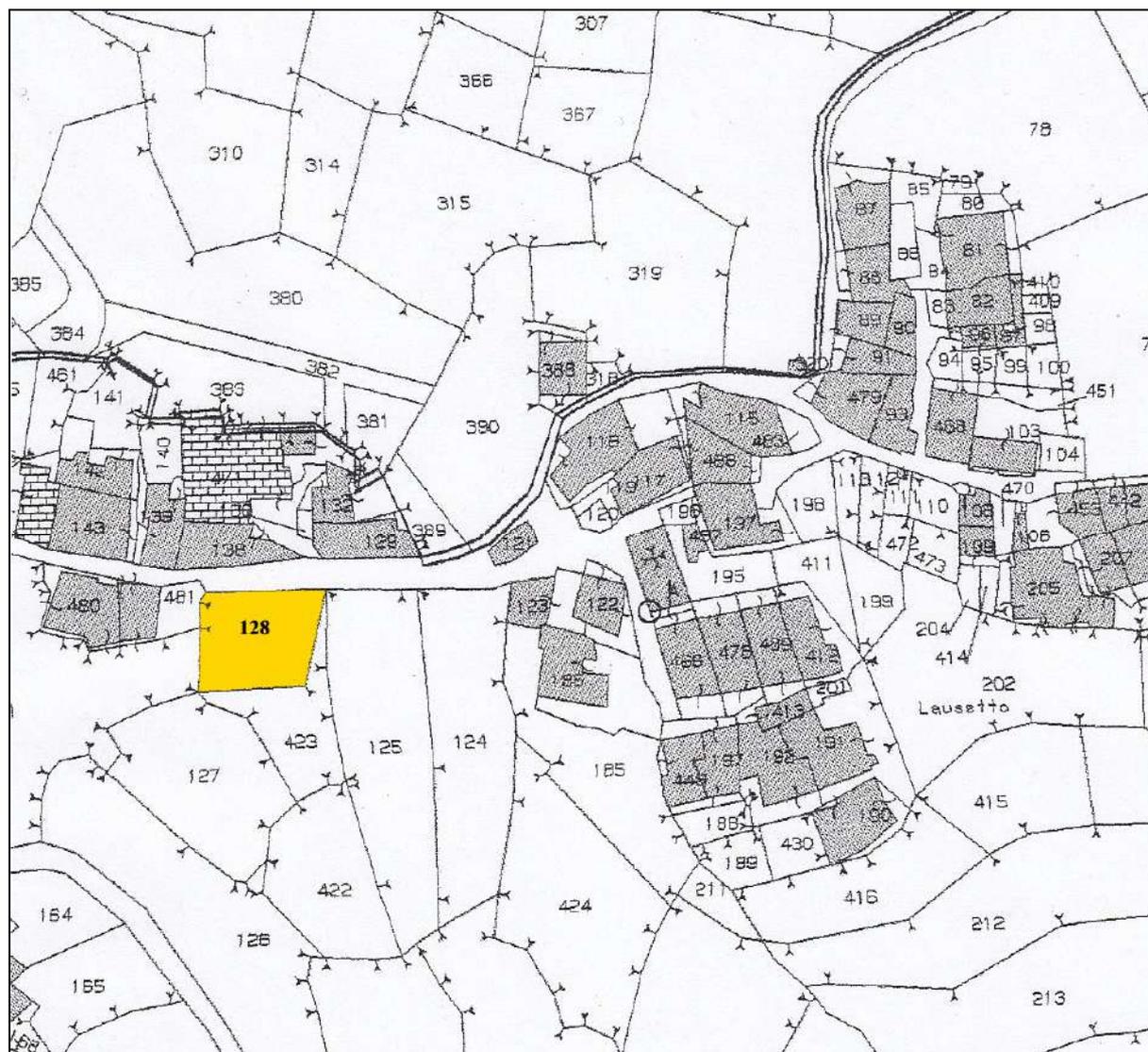
Totale superficie	Mq 349
-------------------	--------

- al Foglio 40 Mappale 128 corrisponde un appezzamento destinato a prato con presenza di alberi (frassini).

Visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente ha attribuito al terreno un valore medio a metro quadrato pari ad € 1,00 pertanto:
mq 349 x € 1,00 = € 349,00

Valutazione totale lotto 12 (con arrotondamento):	€ 350,00
----------------------------------------------------------	-----------------

PLANIMETRIA – non in scala



LOTTO 13:**A) TERRENI: Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
42	14	Seminativo	3	828	0,56	1,28
42	15	Seminativo	3	309	0,21	0,48
42	16	Seminativo	3	384	0,26	0,59
42	26	Seminativo	3	4.557	3,06	7,06
42	150	Seminativo	3	450	0,30	0,70
42	724	Seminativo	3	140	0,09	0,22

Totale superficie	Mq 6.668
-------------------	----------

B) TERRENI: Proprietà per 1/3

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
42	66	Seminativo	3	1.068	0,72	1,65
42	157	Seminativo	3	835	0,56	1,29
42	727	Seminativo	3	375	0,25	0,58

Totale superficie	Mq 2.278 x 1/3 = Mq 759
-------------------	-------------------------

Totale superficie delle quote di proprietà	Mq 7.427
--------------------------------------------	----------

- al Foglio 42 Mappali 14, 15, 16, 26, 150 e 724, corrispondono appezzamenti destinati a prato (pascolo).

- al Foglio 42 Mappali 66, 157 e 727 (**tutti e tre in proprietà per 1/3**) corrispondono appezzamenti destinati a prato (pascolo).

A) Visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente ha attribuito ai terreni un valore medio a metro quadrato pari ad € 0,40, pertanto:

$$\text{mq } 6.668 \times \text{€ } 0,40 = \text{€ } 2.667,20$$

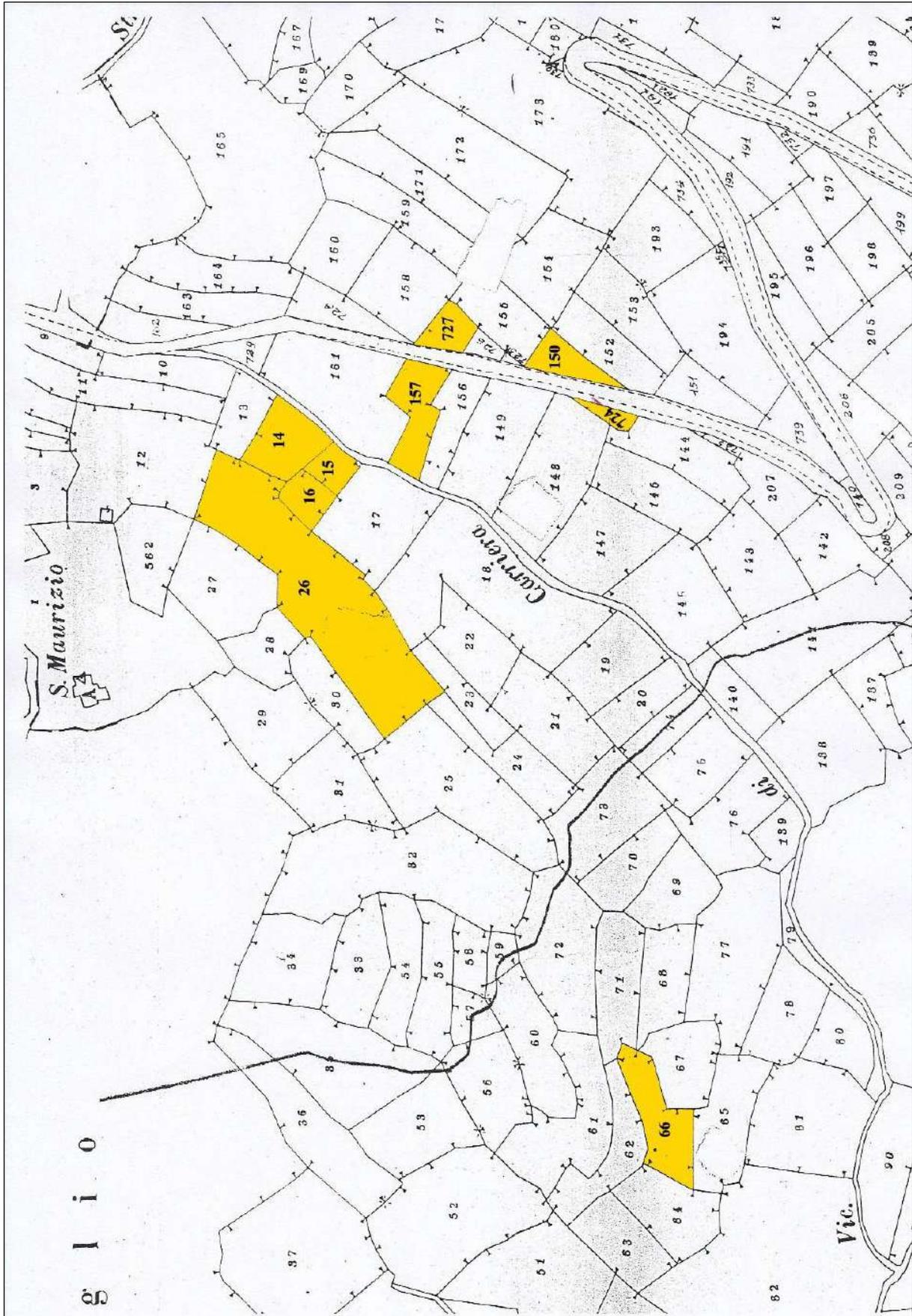
B) Considerato che la quota di proprietà (in vendita) è solamente di 1/3, la scrivente ha attribuito ad essa un valore medio a metro quadrato pari ad € 0,20, pertanto:

$$\text{mq } 759 \times \text{€ } 0,20 = \text{€ } 151,80$$

Totale complessivo € 2.819,00

Valutazione totale lotto 13 (con arrotondamento):	€ 2.800,00
----------------------------------------------------------	-------------------

PLANIMETRIA – non in scala



LOTTO 14:

TERRENI: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
32	128	Seminativo	2	423	0,44	0,76
40	50	Prato irriguo	2	1.250	2,26	2,58
40	66	Seminativo	4	738	0,23	0,95

Totale superficie Mq 2.411

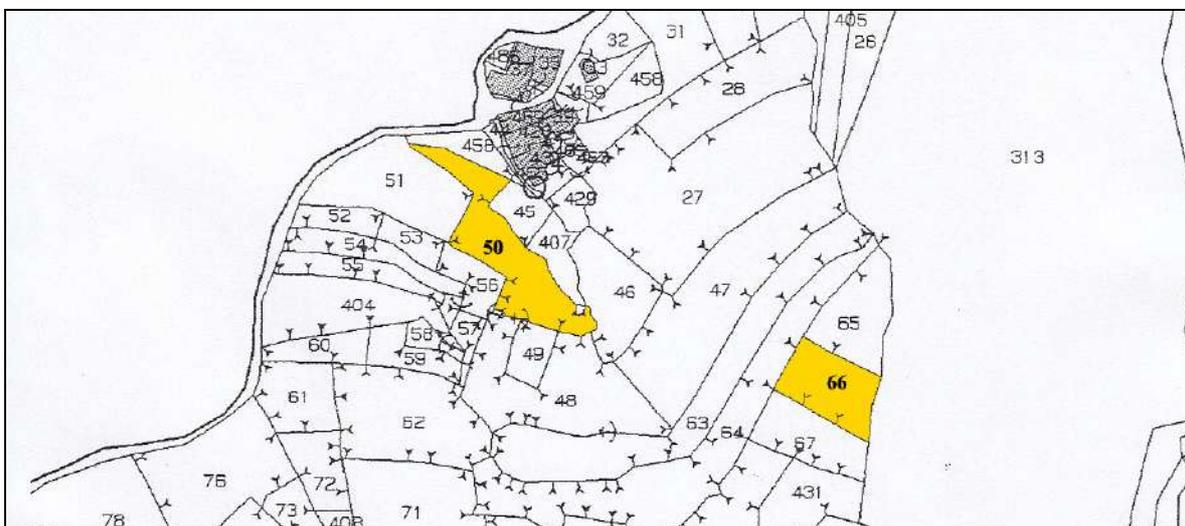
- al Foglio 32 Mappale 128 corrisponde un terreno fiancheggiato da strada, con presenza di aceri, ciliegi e frassini.
- al Foglio 40 Mappali 50 e 66 corrispondono terreni cespugliati con presenza di ciliegi, frassini, ecc.

Visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente ha attribuito ai terreni su descritti, un valore medio a metro quadrato pari ad € 0,15 pertanto:

mq 2.411 x € 0,15 = € 361,65

Valutazione totale lotto 14 (con arrotondamento): € 360,00

PLANIMETRIE – non in scala



LOTTO 15:**TERRENI: proprietà 1/9**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
12	39	Pascolo arb.	U	9.302	9,13	7,21
12	40	Pascolo arb.	U	24.877	24,41	19,27

Totale superficie	Mq 34.179 x 1/9 = Mq 3.798
-------------------	----------------------------

TERRENO: proprietà 6/15

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
12	51	Pascolo arb.	U	10.035	9,85	7,77

Totale superficie	Mq 10.035 x 6/15 = Mq 4.014
-------------------	-----------------------------

TERRENI: proprietà 9/18

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
12	75	Pascolo	3	4.248	1,97	1,76

Totale superficie	Mq 4.248 x 9/18 = Mq 2.124
-------------------	----------------------------

Totale superficie delle quote di proprietà	Mq 9.936
--------------------------------------------	----------

- al Foglio 12 Mappali 39 e 40 (**entrambi in proprietà per 1/9**) corrispondono pascoli con rocce affioranti.

Si precisa che:

i terreni di cui al Foglio 12 Mappali 39 e 40, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), erano dichiarati dalla società agricola Ceaglio Mauro e Silvia di Marmora fino al 2013 e attualmente non esistono pratiche.

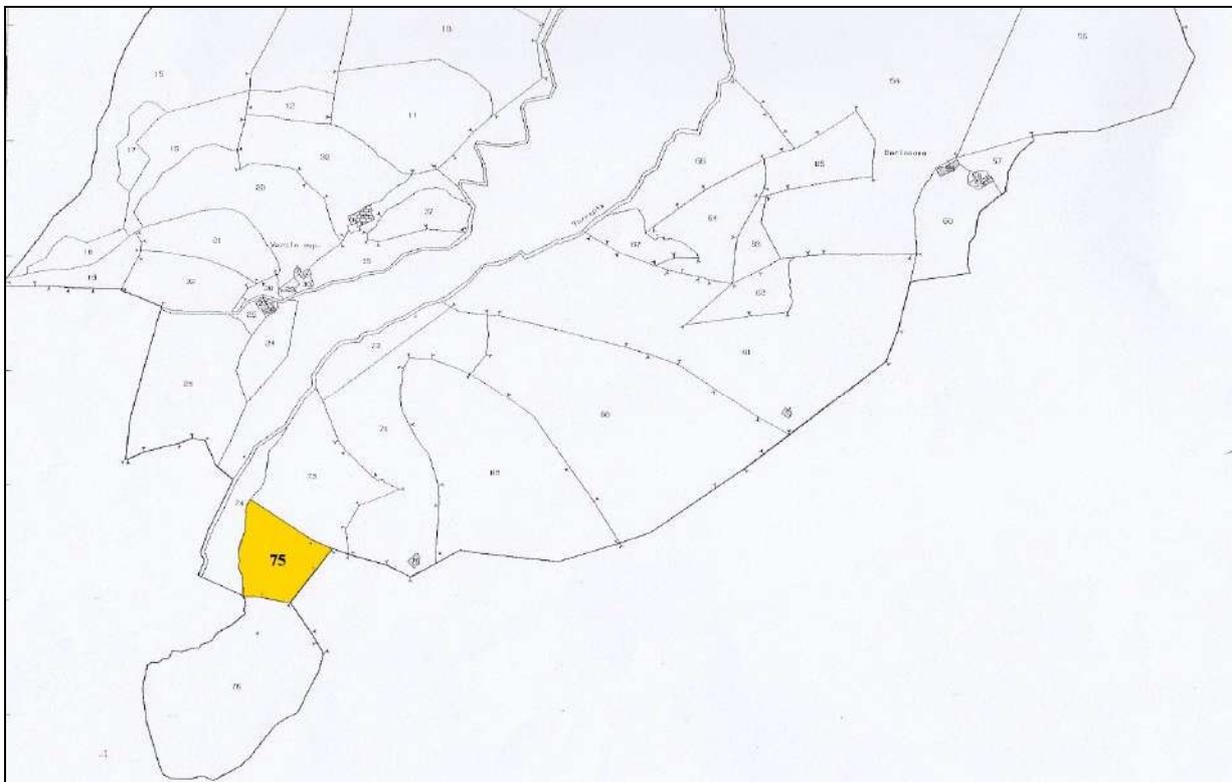
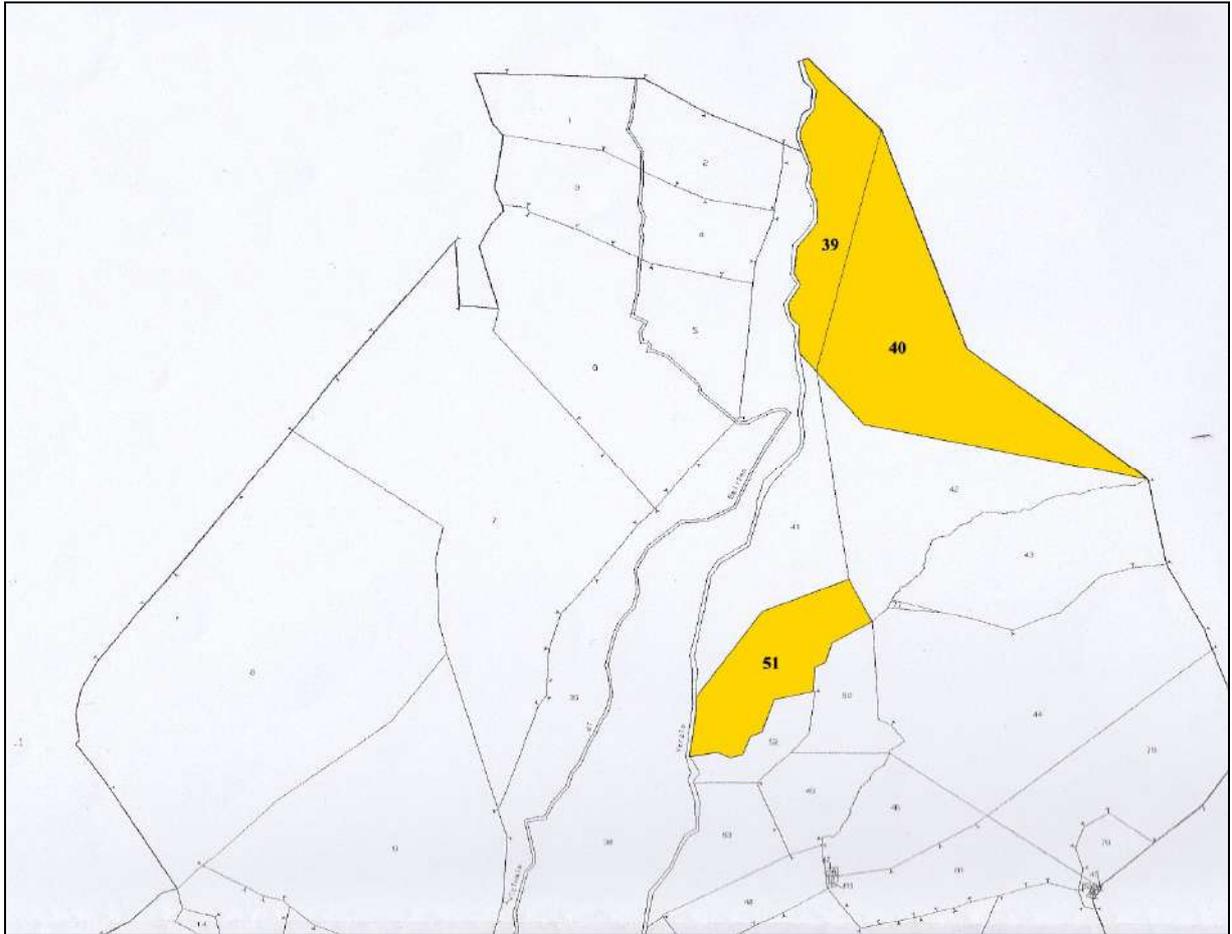
- al Foglio 12 Mappale 51 (**proprietà per 6/15**) corrisponde un pascolo con rocce affioranti.

- al Foglio 12 Mappale 75 (**proprietà per 9/18**) corrisponde un pascolo.

Visto che trattasi di terreni indivisi (indivisibili in quanto considerati "draie", ossia aree di passaggio per tutti i proprietari di terreni confinanti), in comproprietà con altri, la scrivente ha attribuito alle quote in vendita un valore a corpo di

€ 1.000,00

Valutazione totale lotto 15 (con arrotondamento):	€ 1.000,00
----------------------------------------------------------	-------------------



COMUNE DI ELVA

LOTTO 16

FABBRICATO: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)
9	454	6	A/2	U	2,5 vani	38,90

TERRENI: **proprietà 3/15**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
9	269	Seminativo	2	137	0,10	0,21
9	453	Seminativo	1	87	0,08	0,16
9	608	Incolto sterr.	---	16	---	---

Totale superficie	Mq 240 x 3/15 = Mq 48
-------------------	-----------------------

TERRENI: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
5	25	AA Prato	1	1.200	0,93	1,86
		AB Seminativo	2	95	0,07	0,15
5	27	AA Prato	1	1.100	0,85	1,70
		AB Seminativo	2	98	0,07	0,15
5	45	Prato irriguo	1	384	0,32	0,59
6	102	AA Seminativo	3	800	0,33	1,03
		AB Prato irriguo	1	62	0,05	0,10
6	132	Seminativo	1	649	0,57	1,17

Totale superficie	Mq 4.388
-------------------	----------

FABBRICATO (RUDERE): **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
6	160	1	Porz. di fr	---	---	---	---

TERRENO: **proprietà 3/42**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
6	152	AA Seminativo AB Pascolo	1 1	37 500	0,03 0,23	0,07 0,15

Totale superficie	Mq 537 x 3/42 = Mq 38
-------------------	-----------------------

Totale superficie delle quote di proprietà	Mq 4.474
--------------------------------------------	----------

- al Foglio 9 Mappale 454 Sub. 6 (piano T-1) corrisponde un'unità immobiliare facente parte di un maggiore fabbricato ubicato in Borgata Martini.

Come da Atto di Donazione del 20.08.2012, si precisa che:

La porzione del maggiore fabbricato urbano di civile abitazione è consistente in cantina e disimpegno comune al piano terreno; ballatoio, cucina, camera e bagno al piano primo; con diritto di passaggio sul tratto di ballatoio che precede quello di proprietà;

Con diritto ai beni comuni non censibili distinti al Catasto Fabbricato come segue:

Foglio 9 mappale 454 Sub. 1 borgata Martini, piano T, consistente in corte;

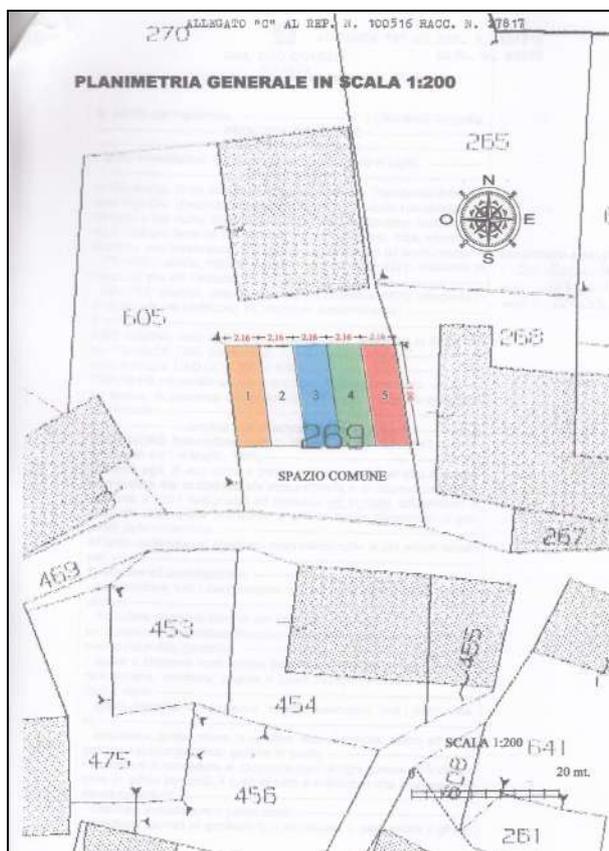
Foglio 9 mappale 454 Sub. 2 borgata Martini, piano T, consistente in sottoscala;

Foglio 9 mappale 454 Sub. 4 borgata Martini, piano T, consistente in disimpegno.

L'accesso al maggiore fabbricato viene esercitato su strada privata di proprietà di terzi, dipartentesi dalla strada comunale.

- al Foglio 9 Mappali 269, 453 e 608 (**tutti e tre per una quota di proprietà di 3/15**), corrispondono appezzamenti di terreno ad uso cortile e giardino.

In particolare, in merito al mappale 269, dall'Atto di Divisione ereditaria e compravendita del 08.09.2011, risulta che al mappale 454 Sub. 6 è assegnata, in uso perpetuo ed esclusivo, la parte individuata con il numero "2" nella seguente planimetria (non in scala):



- al Foglio 5 Mappali 25 e 27 corrispondono appezzamenti destinati a prati in pendenza, tagliati in parte da strada comunale, mentre al Foglio 5 Mappale 45 ed al Foglio 6 Mappali 102 e 132 corrispondono terreni destinati in parte a prato ed in parte ad appezzamenti incolti ed abbandonati alla vegetazione spontanea (rovi, arbusti, ecc.).

Si precisa che:

i terreni di cui al Foglio 5 Mappali 25, 27 ed al Foglio 6 Mappale 102, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), erano dichiarati nel fascicolo aziendale dell'Azienda agricola Dao Francesco di Elva con contratto di affitto verbale stipulato con la Casa di Riposo A. Riberi per il periodo 02/01/2011-11/11/2015.

- al Foglio 6 Mappale 160 Sub. 1 (in Borgata Mattalia) corrisponde una parte di rudere demolito, attualmente adibito ad area di sosta nel concentrico del borgo.

Si precisa che:

- sullo stesso mappale 160 esiste un altro subalterno (Sub. 2) di proprietà diversa;
- visto che non esistono le tracce della suddivisione del fabbricato, ad oggi non è possibile individuare l'area corrispondente al Sub. 1.

- al Foglio 6 Mappale 152 (**quota di proprietà per 3/42**) corrisponde un terreno destinato a prato.

Si precisa che:

il terreno in Elva di cui al Foglio 6 Mappale 152, secondo quanto comunicato dall'A.R.P.E.A. (Agenzia Regionale Piemontese per le Erogazioni in Agricoltura), è dichiarato dall'Azienda agricola Mattalia Mariangela.

Esiste anche Dichiarazione Sostitutiva di Atto di notorietà del 04/01/2013 con cui la signora Mattalia Mariangela, comproprietaria del terreno di cui al Foglio 6 Mappale 152, dichiarava di aver ottenuto espresso consenso dei comproprietari (tra cui la Casa di Riposo A. Riberi) per la coltivazione dei terreni sopra indicati, per i quali inoltrava domanda di aiuto.

In merito all'unità immobiliare di cui al Foglio 9 Mappale 454 Sub. 6 (piano T-1) ed alla quota di 3/15 dei terreni di cui al Foglio 9 Mappali 269, 453 e 608

- Visto quanto sopra descritto e visto il reale attuale andamento di mercato su libera compravendita di beni immobili simili, la scrivente ha attribuito un valore a corpo pari a
€ 23.500,00

In merito ai terreni di cui al Foglio 5 Mappali 25, 27 e 45 ed al Foglio 6 Mappali 102 e 132:

- Vista la presenza del contratto di affitto, vista la riduzione della superficie per la presenza della strada, la scrivente ha attribuito un valore a corpo di
€ 1.000,00

In merito alla quota di rudere demolito (oggi area di sosta) di cui al Foglio 6 mappale 160 Sub. 1 ed alla quota di 3/42 del terreno di cui al Foglio 6 Mappale 152:

- Visto il sito del mappale 160 e tenuto conto dell'eventuale utilizzo a vantaggio delle proprietà contigue ed adiacenti, vista la minima quota di proprietà del mappale 152, peraltro detenuto per la coltivazione dalla signora Mattalia Mariangela con il consenso degli altri comproprietari, la scrivente procede ad una valutazione a corpo pari a:
€ 500,00

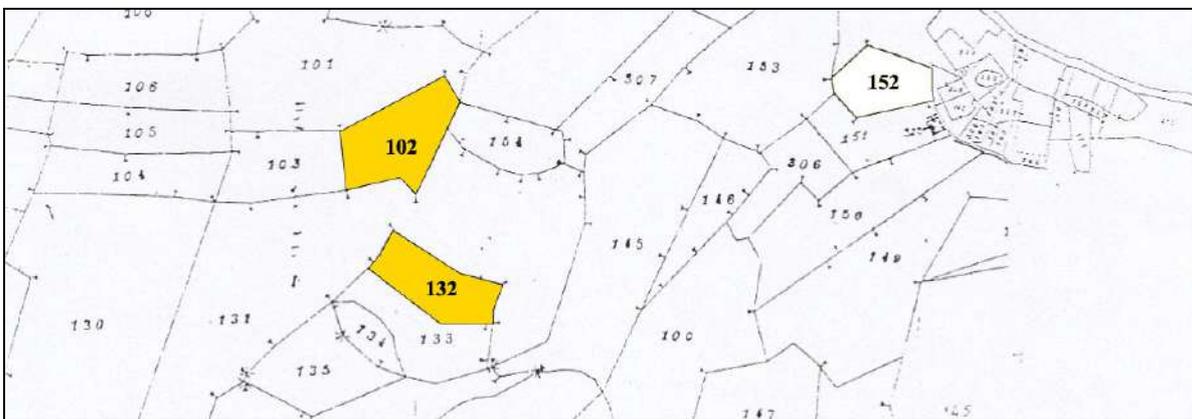
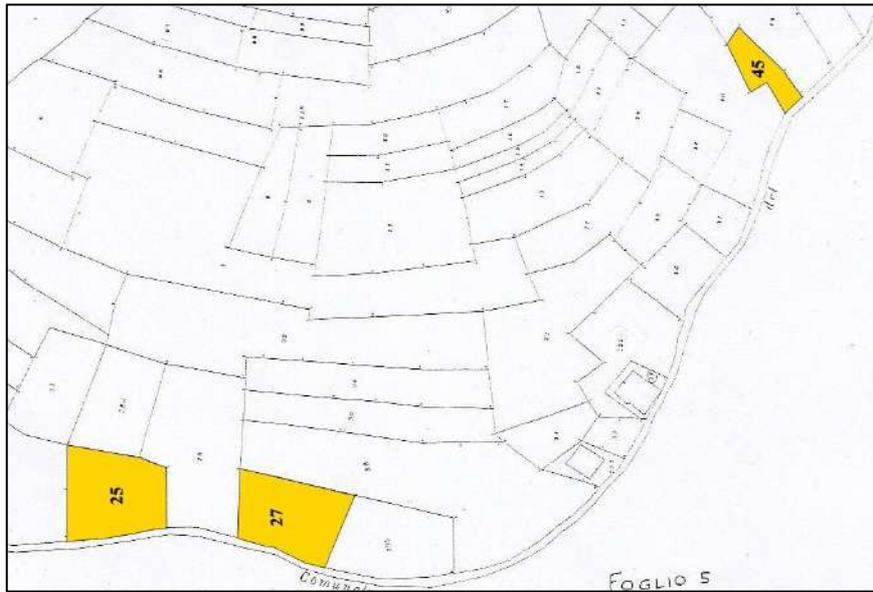
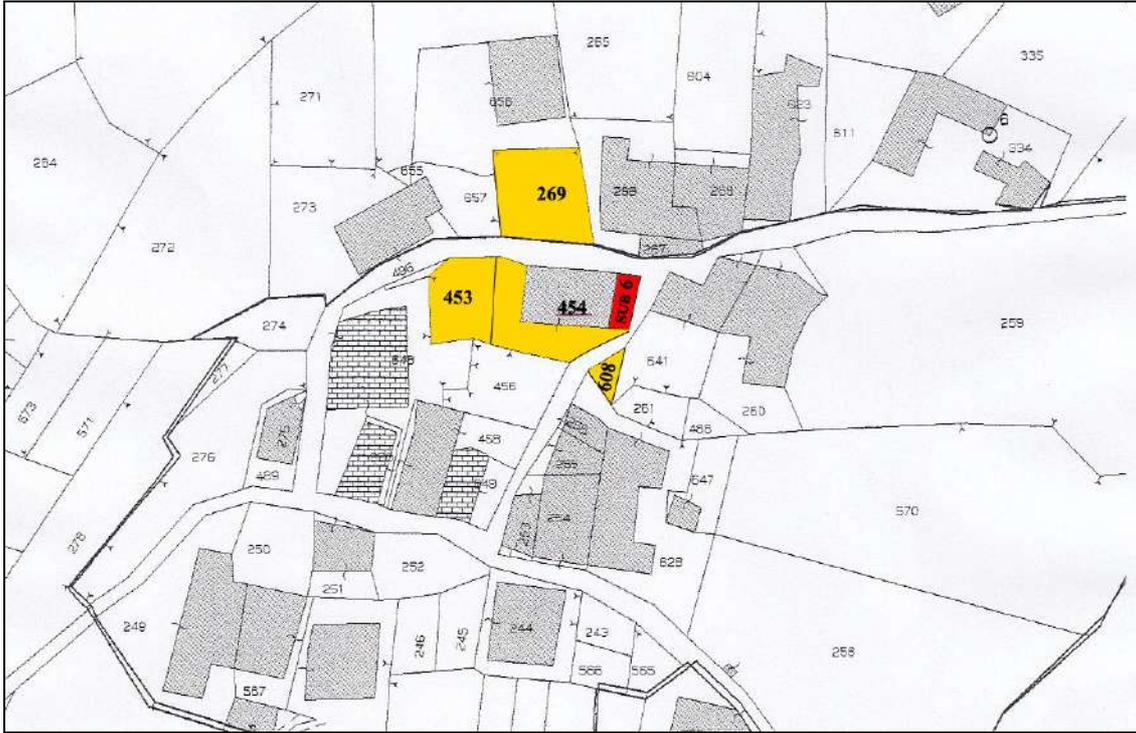
Valutazione totale lotto 16:	€ 25.000,00
-------------------------------------	--------------------



AREA DI SOSTA (rudere demolito):
Foglio 6 Mappale 160 Sub. 1



PLANIMETRIE – non in scala



COMUNE DI STROPPO

LOTTO 17:

TERRENI: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
4	73	Seminativo	3	1.134	0,88	2,05
4	153	Seminativo	5	1.338	0,14	1,73
4	748	AA Prato	2	400	0,41	0,72
		AB Seminativo	3	50	0,04	0,09
4	750	Prato irriguo	4	629	0,36	0,81
4	751	Prato irriguo	4	359	0,20	0,46
4	755	AA Pascolo	2	200	0,07	0,05
		AB Seminativo	4	70	0,02	0,11
4	756	AA Pascolo	2	700	0,25	0,18
		AB Seminativo	4	70	0,02	0,11
4	758	AA Prato irriguo	3	37	0,04	0,06
		AB Pascolo	2	300	0,11	0,08
4	761	Pascolo	2	616	0,22	0,16
5	24	Seminativo	5	2.302	0,24	2,97

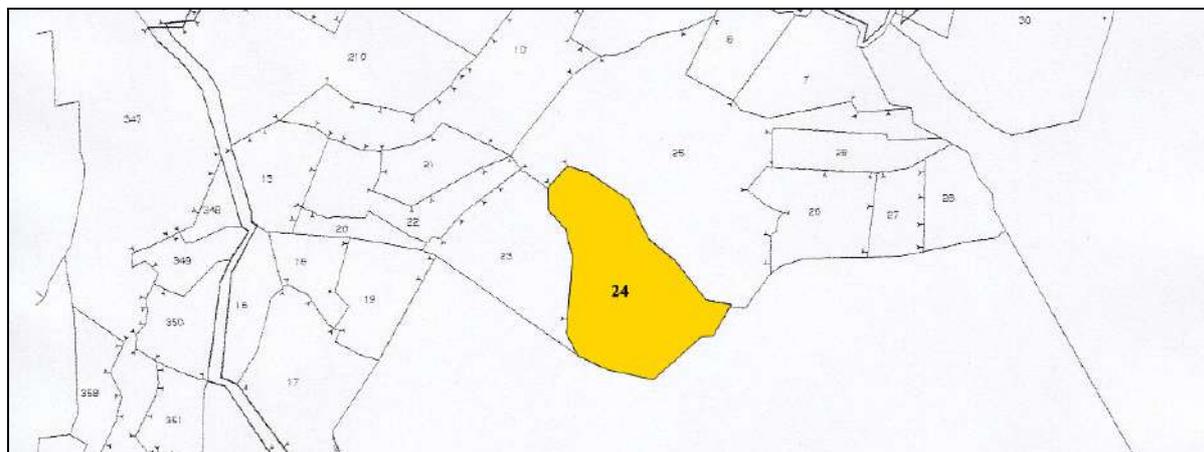
Totale superficie	Mq 8.205
-------------------	----------

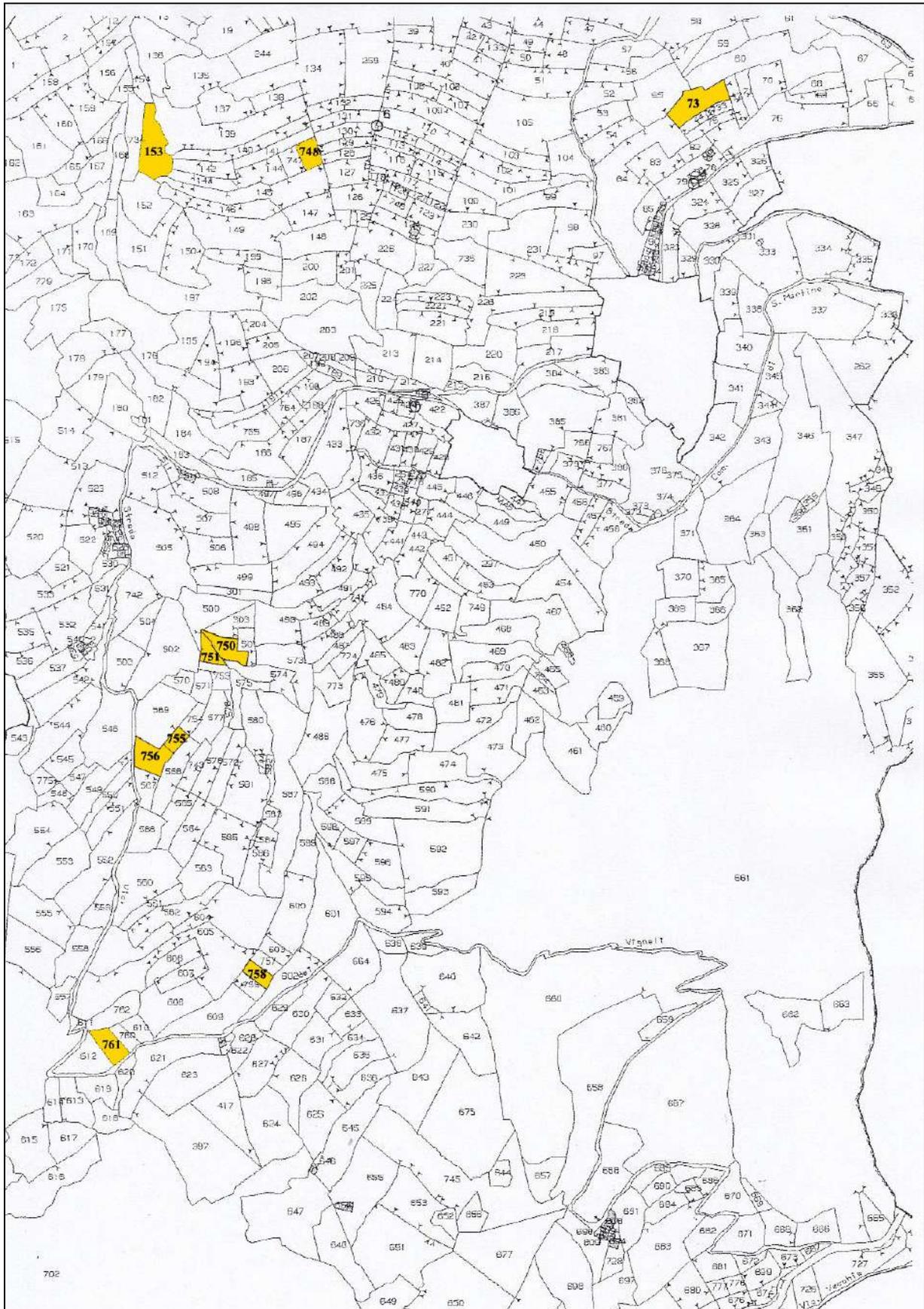
- al Foglio 4 Mappali 73, 153, 748, 750, 751, 755, 756, 758 e 761 ed al Foglio 5 Mappale 24, corrispondono terreni destinati in parte a pascolo ed in parte ad appezzamenti incolti abbandonati alla vegetazione spontanea (frassini, ciliegi, arbusti, cespugli, ecc.).

Tenuto conto della presenza di legname, la scrivente ha attribuito ai terreni su descritti, un valore medio a metro quadrato pari ad Euro 0,14 pertanto:
 mq 8.205 x € 0,14 = € 1.148,70

Valutazione totale lotto 17 (con arrotondamento):	€ 1.150,00
----------------------------------------------------------	-------------------

PLANIMETRIE – non in scala





LOTTO 18**FABBRICATO: Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	Rendita (Euro)
12	278	1	Unità collabenti	---	---	---

TERRENI: Proprietà per 1/1

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
12	126	Prato irriguo	2	708	1,10	1,28
12	216	Seminativo	2	470	0,61	0,97
12	273	Vigneto	1	240	0,25	0,50
12	281	Seminativo	1	48	0,07	0,10
12	289	Prato	1	106	0,16	0,19
12	303	Seminativo	1	2.960	4,59	6,11
22	371	Pascolo	2	399	0,14	0,10
22	372	Seminativo	3	254	0,20	0,46
23	10	Prato irriguo	3	583	0,60	0,90
23	14	Incolto sterr.	---	226	---	---
23	15	Bosco ceduo	U	64	0,02	0,01
23	18	Incolto prod.	U	337	0,03	0,02
23	19	Bosco ceduo	U	139	0,04	0,01
23	22	Bosco ceduo	U	605	0,16	0,06
23	31	Seminativo	5	259	0,03	0,33
23	32	Bosco alto	1	691	0,57	0,18

Totale superficie	mq 8.089
-------------------	----------

- al Foglio 12 Mappali 126, 216, 273, 281, 289 e 303, al Foglio 22 Mappali 371 e 372, ed al Foglio 23 Mappali 10, 14, 15, 18, 19, 22, 31 e 32, corrispondono terreni destinati in parte a prati, in parte a pascoli, in parte a boschi cedui ed in parte ad appezzamenti incolti abbandonati alla vegetazione spontanea (frassini, ciliegi, arbusti, cespugli, ecc.).

Esistono anche aree che si trovano nell'alveo del torrente (ad oggi ne è difficile la precisa delimitazione).

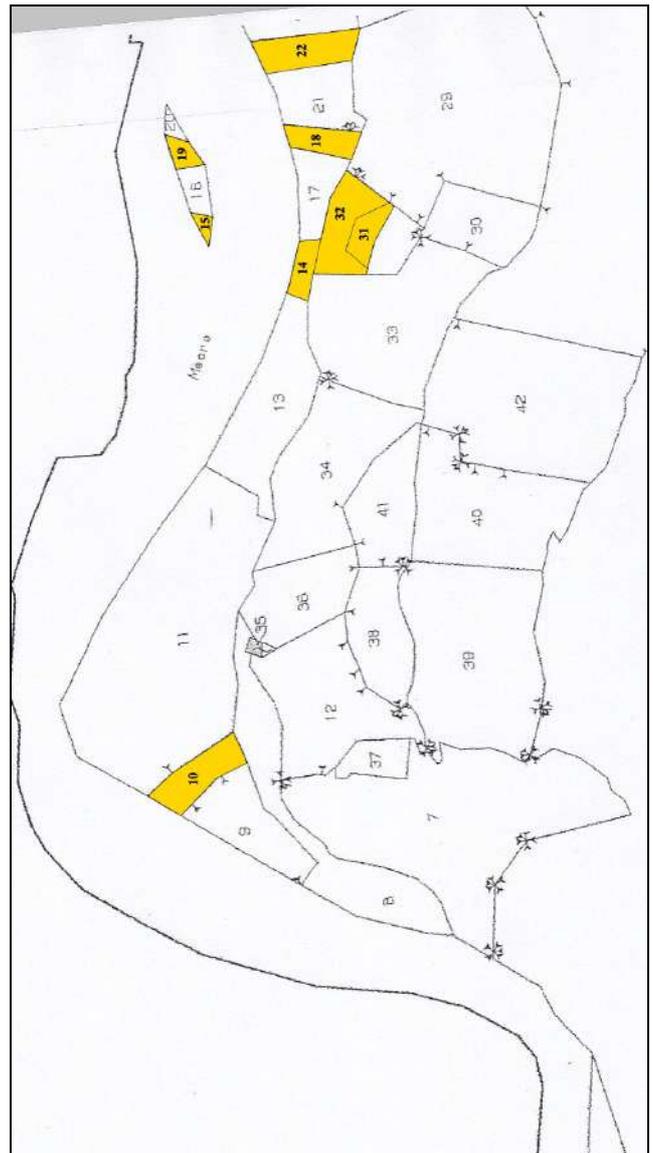
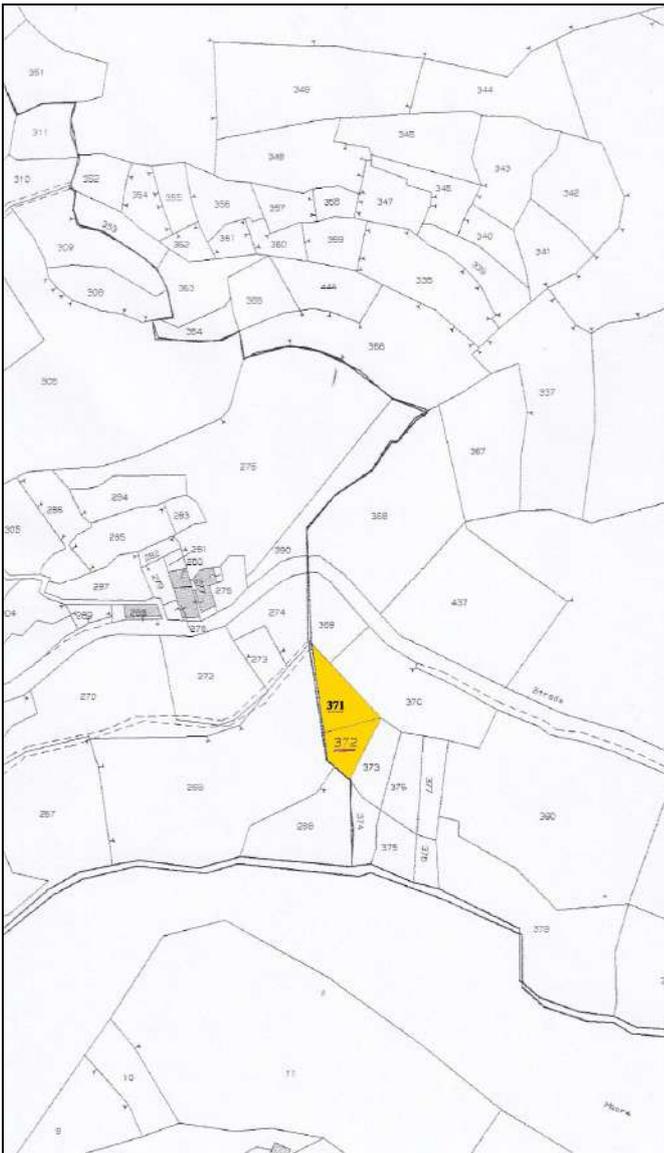
- al Foglio 12 Mappale 278 Sub. 1 corrisponde un rudere di un ex fabbricato rurale, ormai irrecuperabile e che, infatti, si presume dovrà essere oggetto di demolizione.

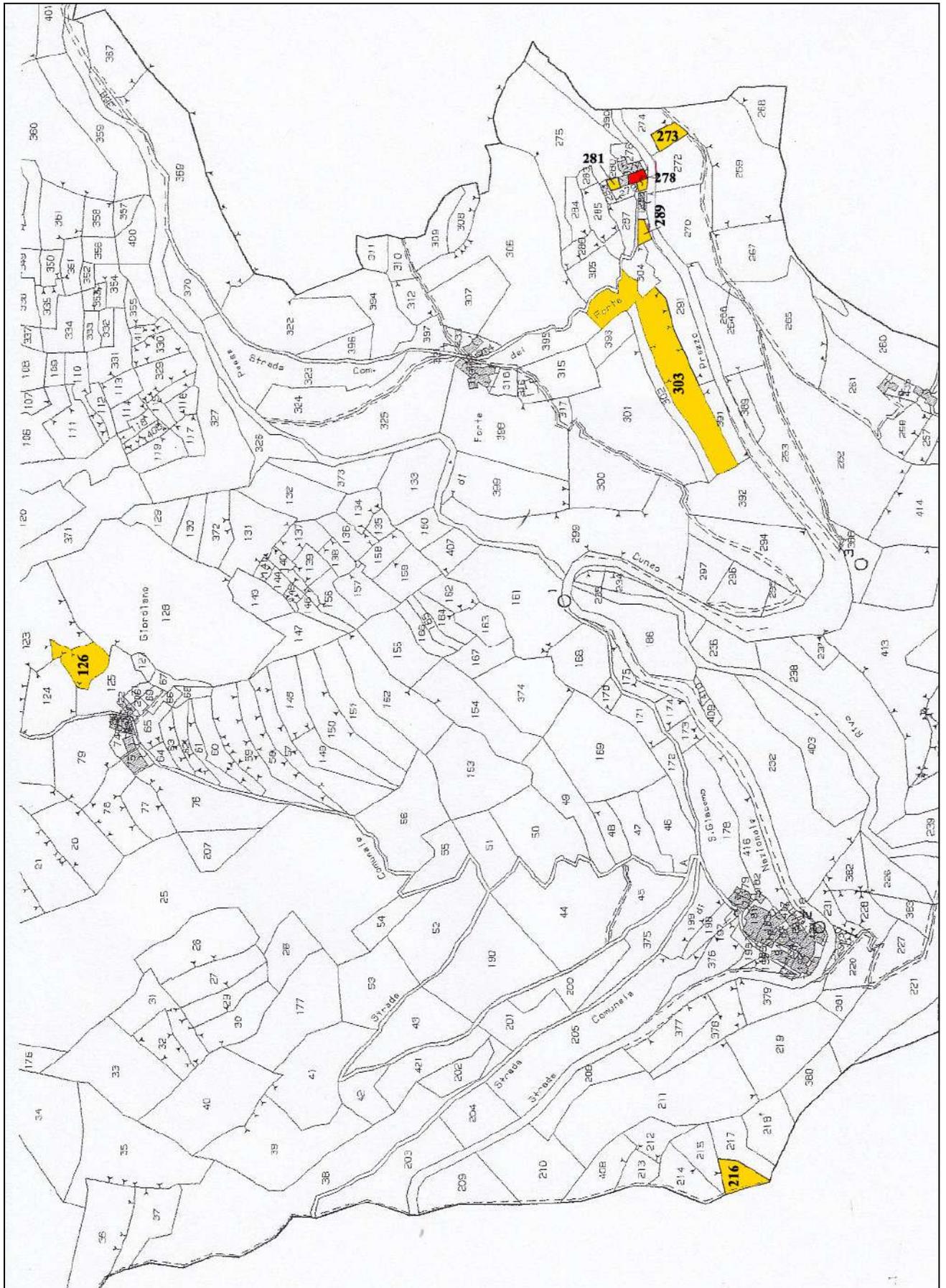
La scrivente ha attribuito un valore a corpo del lotto pari a € 2.000,00

Valutazione totale lotto 18:	€ 2.000,00
-------------------------------------	-------------------



PLANIMETRIE – non in scala





COMUNE DI PRAZZO

LOTTO 19 – Sez. Ussolo

TERRENI: **Proprietà 122/168**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
4	189	Prato irriguo	4	166	0,09	0,21
4	190	Prato irriguo	4	3.663	1,89	4,73
4	191	Seminativo	4	346	0,07	0,45
4	242	Seminativo	3	2.451	1,65	3,80
4	297	Seminativo	4	941	0,19	1,21
4	358	Seminativo	3	3.371	2,26	5,22
4	417	Seminativo	3	2.277	1,53	3,53
4	448	Seminativo	5	1.034	0,11	1,07

Totale superficie per le quote di proprietà $Mq\ 14.249 \times 122/168 = Mq\ 10.347$

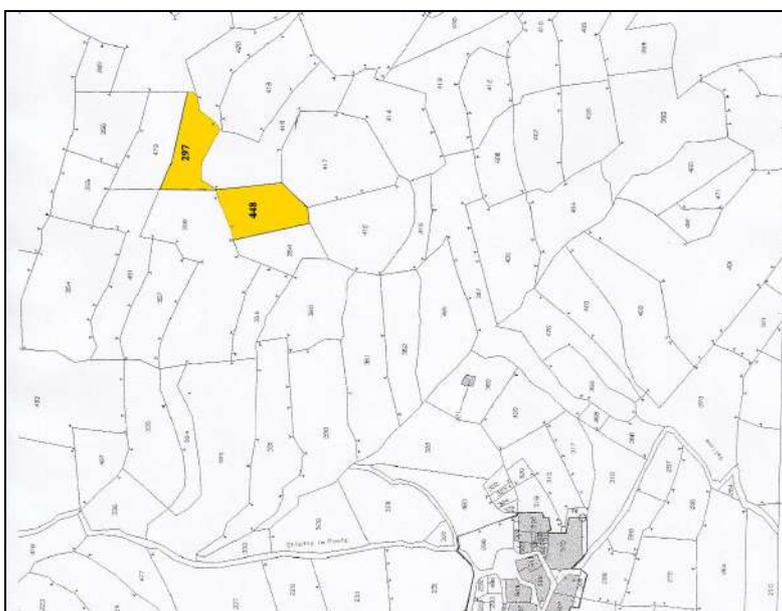
- al Foglio 4 Mappali 189, 190, 191, 242, 297, 358, 417 e 448 corrispondono terreni destinati in parte a prati, ed in parte costituiti da appezzamenti incolti abbandonati alla vegetazione spontanea (boschi con radure, arbusti, cespugli, ecc.).

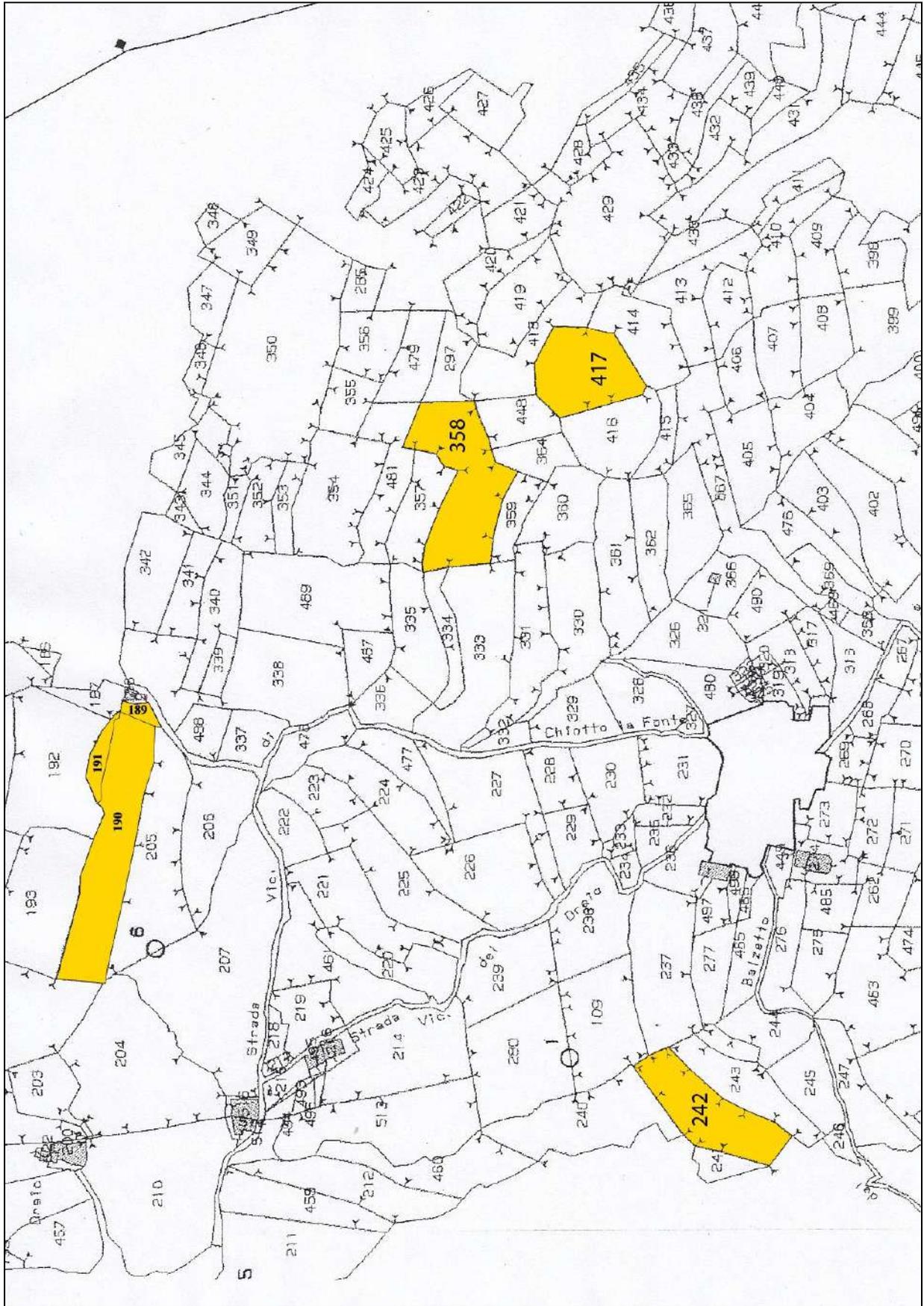
Vista la difficoltà che comporterebbe la vendita dei suddetti beni, in quanto **in proprietà solamente per una quota di 122/168**, la scrivente ha attribuito una svalutazione ai terreni applicando un valore medio a metro quadrato pari ad Euro 0,14:

mq 10.347 x €/mq 0,14= € 1.448,58

Valutazione totale lotto 19: € **1.500,00**

PLANIMETRIE – non in scala





LOTTO 21 – Sez. Ussolo

TERRENI: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
8	6	Seminativo	4	2.842	0,59	3,67
8	320	Prato irriguo	4	5.038	2,60	6,50
8	421	Prato irriguo	4	1.274	0,66	1,64
8	452	Seminativo	4	1.419	0,29	1,83
8	456	Seminativo	2	1.856	1,92	3,35
8	459	Seminativo	2	2.826	2,92	5,11
8	472	Prato irriguo	1	2.358	3,65	4,87

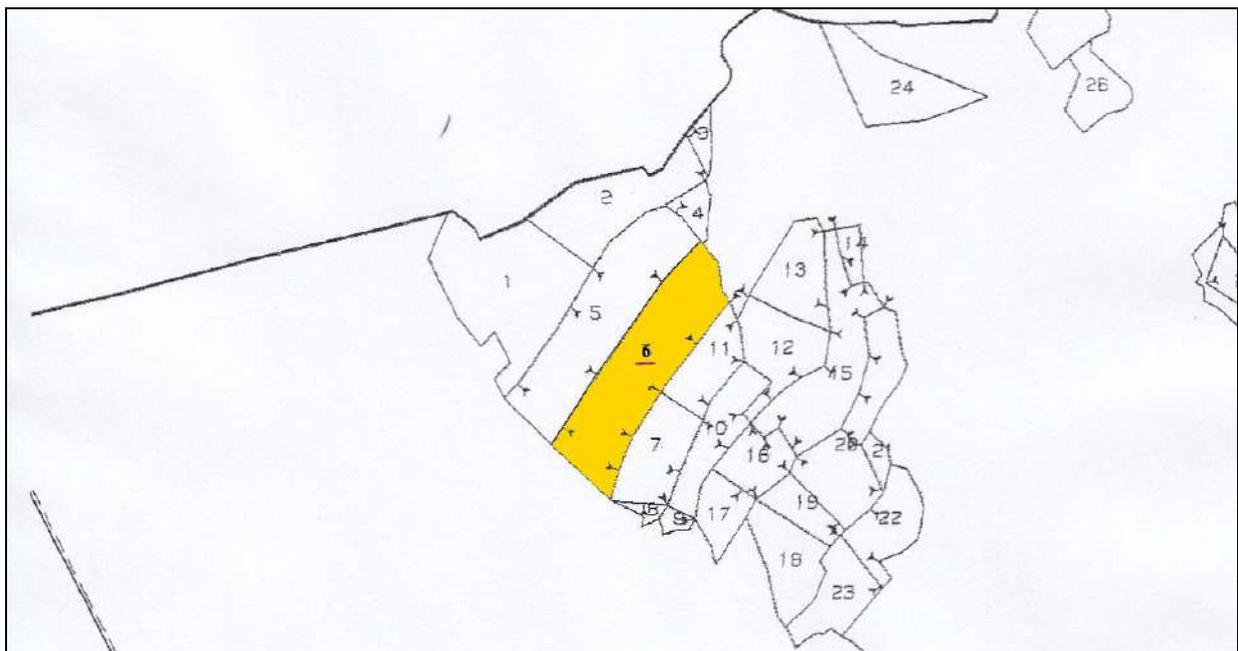
Totale superficie	Mq 17.613
-------------------	-----------

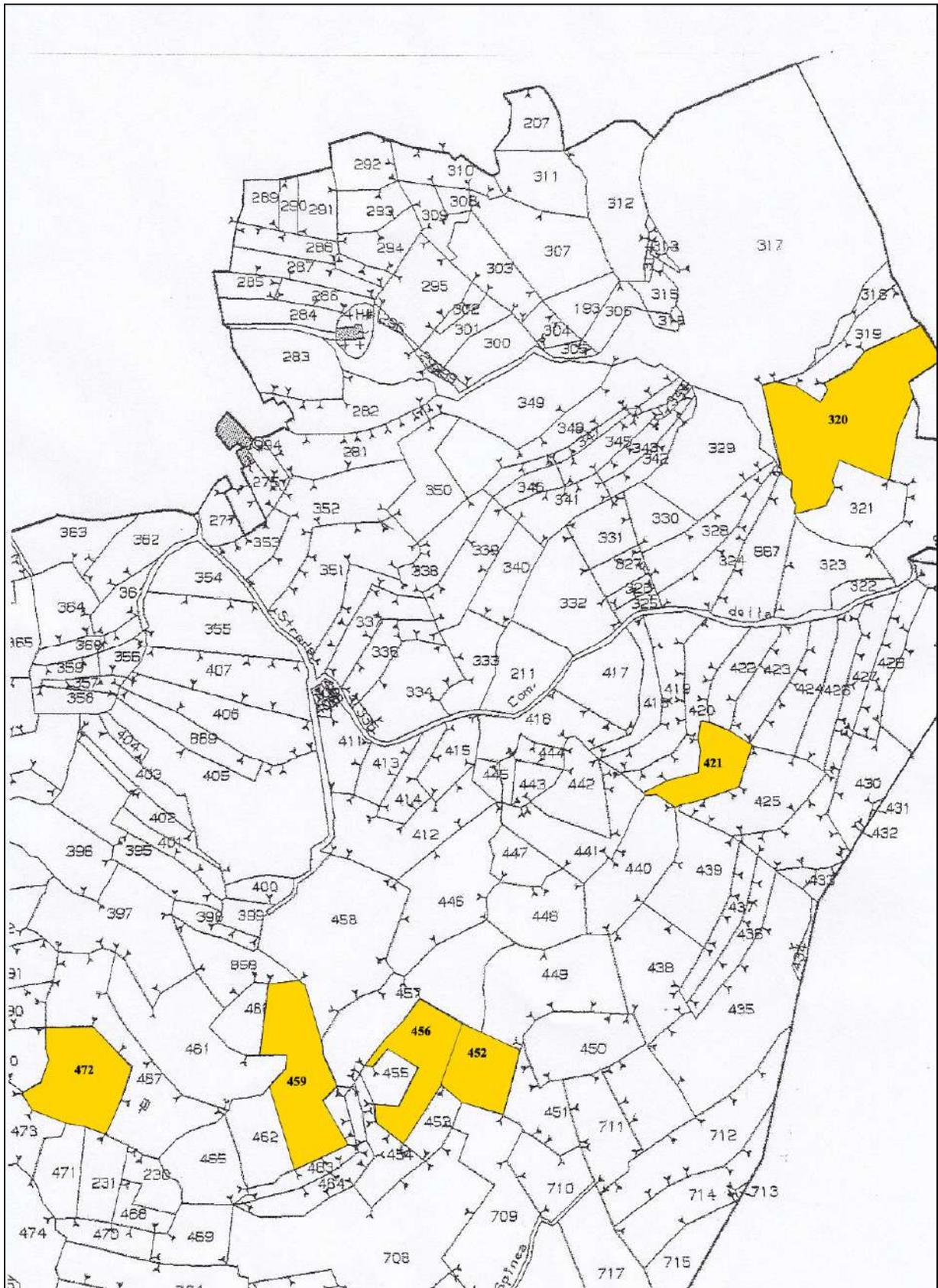
- al Foglio 8 Mappali 6, 320, 421, 452, 456, 459 e 472 corrispondono terreni destinati in parte a prati (alcuni circondati e/o intervallati da frassini), ed in parte costituiti da appezzamenti incolti abbandonati alla vegetazione spontanea (boschi con radure, arbusti, cespugli, ecc.).

La scrivente ha attribuito ai terreni su descritti, un valore medio a metro quadrato pari ad Euro 0,20, pertanto:
mq 17.613 x €/mq 0,20 = € 3.522,60

Valutazione totale lotto 21 (con arrotondamento):	€ 3.500,00
----------------------------------------------------------	-------------------

PLANIMETRIE – non in scala





LOTTO 22 – Sez. Ussolo

FABBRICATO: **Proprietà per 1/1**

Foglio	Mappale	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (Euro)	Reddito Agrario (Euro)
8	269	1	Porz. di fr	---	---	---	---

- al Foglio 8 Mappale 269 Sub. 1 corrisponde una porzione di fabbricato costituita da un unico vano. In passato erano iniziate opere di ristrutturazione mai terminate.

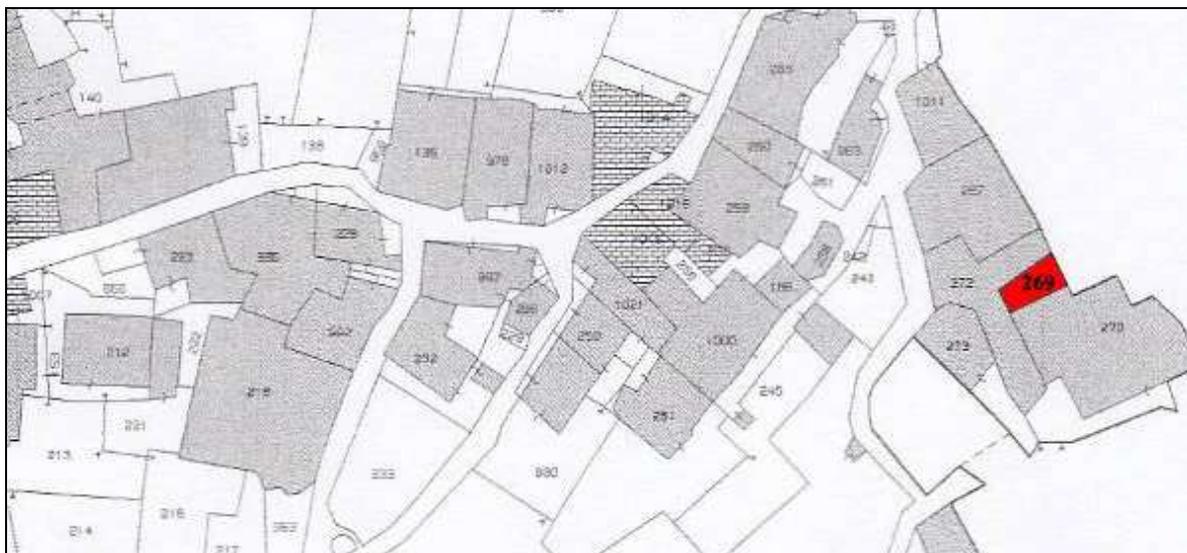
La scrivente ha attribuito un valore a corpo del lotto pari a € 1.500,00

Valutazione totale lotto 22 € **1.500,00**

FABBRICATO (porzione): Foglio 8 Mappale 269 Sub. 1



PLANIMETRIA – non in scala



**TOTALE GENERALE VALUTAZIONE BENI IMMOBILI DA LOTTO 1 A LOTTO 22
DI PROPRIETA' DELLA CASA DI RIPOSO A. RIBERI DI STROPPO:**

€ 128.040,00

(Diconsi Euro Centoventottomilaquaranta/00)

Quanto sopra esposto la sottoscritta riferisce in assolvimento all'incarico ricevuto.

In fede.

Stropo,

Il Tecnico

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno duemilasedici addì _____
del mese di _____

In Cuneo e nei locali del Tribunale, avanti al sottoscritto Funzionario giudiziario, è comparsa personalmente l'Arch. Cesano Maria Grazia nata il 23.01.1951 a Prazzo (CN), residente a San Damiano Macra (CN) in via XXV Aprile n. 1, con Studio in Acceglio (CN) via Nazionale n. 34, identificata a mezzo C.Id. n. AR1153004 rilasciata il 21.08.2008, la quale chiede di asseverare l'unità perizia.

Il Funzionario giud., ammonito il comparente ai sensi di legge, gli deferisce il giuramento che lo stesso presta pronunciando la seguente formula:

“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”

L.C.S.

L'ASSEVERANTE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
