

Arch. Carla Porcelli
Napoli, via A. Falcone 88
Caserta S.Leucio, Villa Caprio
[REDACTED]

Oggetto: Tribunale di Napoli - Procedimento Fallimentare n° 852/2000

a carico della '[REDACTED]

G.D. Ill.mo Dott. Dacomo – Curatore : Dott. M.R.Branca

Capo 1 - Premessa e mandato

-- Con provvedimento del 14/2/2001 dell'Ill.mo Giudice Dott. Dacomo fui incaricata di individuare analiticamente il patrimonio immobiliare all'attivo del fallimento in oggetto, ubicato sul territorio del comune di Melito di Napoli e di accertarne i relativi occupanti;

-- relativo elaborato peritale fu depositato nel marzo 2002;

-- con provvedimento del 23/01/03 (All. 1) mi fu conferito incarico di stima di parte dei cespiti di cui alla predetta relazione e di relativa determinazione del più probabile canone locativo di mercato (All. 2) per il quale prestavo giuramento di rito il 10 marzo successivo (All. 3)

-- alla data maggio, stante la cospicuità dei cespiti in oggetto, depositavo richiesta di proroga dei tempi previsti per il deposito della presente (All. 4) che fu concessa fino al 10/2003; ulteriore istanza di proroga fu depositata in data 10/2003 e concessa sino alla data odierna.

Con riferimento all'inquadramento dei plessi immobiliari nell'insieme del territorio comunale di Melito (All. 5) trattasi di beni siti:

in via Roma 8, porzioni del plesso residenziale "Parco Le Ville"

23 unità di abitazione della categoria catastale A7 (abitazioni in villini)

in via Roma 8, porzioni dello stabile denominato "fabbricato"

7 unità della categoria catastale A2, abitazioni civili;

2 unità della " " C1, locali commerciali;

24 unità della " " C6, autorimesse;

Capo 2 - Plesso residenziale "Parco Le Ville" – Ubicazione e descrizione

- Ha accesso da via Roma 6 e da corso Europa (secondo la più recente toponomastica - foto 1-2);

- Si compone di complessive 99 unità abitative nel loro insieme conchiuso e recintato, distribuite in

pag. 2

48 corpi di fabbrica uni/bi/trifamiliari e a schiera (All. 6-.schema generale), di due piani fuori terra ed un livello seminterrato, formanti insediamento esclusivamente residenziale con caratteristiche tipologiche costruttive ed architettoniche omogenee ed annessione di spazi esterni più o meno ampi. All'interno dell'area circoscritta non vi sono servizi comuni ad eccezione di guardiola di custodia sita nei pressi del varco di ingresso da via Roma 8;

-- il plesso confina nell'insieme con l'edificio denominato "fabbricato via Roma 8, ad est con detta via; ad ovest con ██████████ edificio "Le Arcate e Corso Europa; sul confine sud si snoda l'Asse Mediano";

-- la percorribilità interna avviene da stradine asfaltate (foto 3) numerate da 1 a 6, a circolazione esclusiva dei residenti, cui si accede dal citato civico 8 di via Roma , attraverso cancello carrabile ad apertura elettrificata e da Corso Europa, dove trovasi altro varco di ingresso, anch'esso con cancello carrabile e pedonale;

-- i corpi di fabbrica che compongono il plesso furono realizzati negli anni dal 1990 a circa il 1995 con struttura in cemento armato,allacciamenti di fognature, elettricità ed approvvigionamento idrico alle reti comunali; impianti televisivi, citofonici, telefonici e di riscaldamento autonomi;

-- la finitura di tutte le facciate è realizzata con intonaco civile tinteggiato di bianco;

--le coperture sono costituite da tetti a falde leggermente spioventi con coperture di tegole; il sottotetto non è praticabile salvo sporadici casi (foto 5);

-- gli infissi esterni, ad arco ribassato sono di legno di buona qualità; le persiane oscuranti del tipo "alla napoletana" sono di ferro verniciato color mogano o noce scuro;

-- i cancelli di accesso ai villini, pedonali e carrabili, sono di ferro (foto 6) protetti con piccole tettoie; quelli di ingresso alle singole abitazioni sono di legno(foto 4);

-- i piani seminterrati sono adibiti in parte a garages, in parte a zone hobbies. Presentano finestre di dimensioni rettangolari molto allungate poste a quota circa m. 2.00 dal calpestio;

-- i livelli di piano hanno tutti altezza ml. circa 2.80; tutte le unità sono dotate di camini;

pag. 3

-- a delimitazione di ciascuna abitazione vi sono recinzioni realizzate con muretti in pietra con sovrastanti ringhiere metalliche anch'esse di fattura omogenea ;

-- i livelli oltre il piano terra hanno annessi balconi e terrazzini con balaustre di protezione in muratura sormontata da ringhiere metalliche.

Presentano tutte gradevole movimento di facciata (si allegano con il numero 7 alcuni elaborati planimetrici e di prospetto di un villino tipo allegato agli atti delle richieste Concessioni Edilizie), analoga Distribuzione degli ambienti interni ed annessione di giardini più o meno ampi, con impianto di alberi, arbusti di varie essenze e paritarie, parzialmente pavimentati, coperti con tettoie formanti patii o porticati.

Sono in generali buone condizioni di manutenzione, sia delle parti interne che esterne, fatta eccezione per quelle che al momento degli accertamenti sono risultate non occupate, che si presentano in stato di abbandono.

Nella maggior parte dei casi presentano pavimentazioni e rivestimenti di servizi di tipo analogo, in grès ceramico monocoloro in tinta chiara con battiscopa dello stesso tipo; gli arredi sanitari e le rubinetterie sono del tipo comunemente immesso sul mercato dei materiali edili a corti medi; i distributori di calore sono di alluminio verniciato. Le tinteggiature in tempera o con pitture lavabili; le scale sono rivestite con marmo del tipo carrara.

Alcune sono tuttavia rifinite con materiali di maggior pregio le cui relative peculiarità saranno esplicitate nei capi successivi.

Capo 3 – Concessioni Edilizie e titolarità del terreno

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Melito contestualmente alla redazione dell'elaborato peritale citato in premessa, fu accertato quanto segue:

- il plesso fu edificato in difformità delle Concessioni Edilizie 42/90, 176/90, 177/90, 178/90;
- le richieste di Concessione riguardavano la realizzazione di fabbricati da adibirsi a depositi, esposizioni vendita e laboratori per sperimentazione e ricerca di coltivazione di piante esotiche e solo in parte

pag. 4

erano destinati ad uso residenza per i titolari di dette attività.

La documentazione relativa alle citate Concessioni Edilizie è a tutt'oggi custodita presso la Caserma dei Carabinieri del Comune di Giugliano dove, nell'ambito dell'incarico per la individuazione dei beni all'attivo del fallimento e dei relativi occupanti era stata sommariamente visionata, previa autorizzazione dell'III.mo G.D. del 7 giugno 2001 (All. 8).

Per gli approfondimenti del caso, effettuati alle date 9 e 16 aprile u.s. è stato sufficiente esibire la predetta autorizzazione.

-- Dalle rinnovate indagini sono state accertate alcune fasi di realizzazione del plesso, che per comodità di lettura sono state schematicamente riportate nell'allegato 9, ovvero:

- 1) in data 10/3/90 la [REDACTED] di cui era Amministratore [REDACTED] ottenne dal Comune di Melito la Concessione Edilizia 42/90 (All. 10) per la costruzione di 5 fabbricati (All. 11) da ubicarsi su terreno "...al foglio 4-2 del Comune di Melito...parte dei mappali 81 e 75...";
- 2) detta Concessione fu rilasciata a [REDACTED] (All. 12) nella sua qualità di Amministratore unico della "[REDACTED] proprietaria a quella data del terreno, come risulta da Atto Notaio [REDACTED] del 16 maggio 1990 rep. 171104, reg n° 10117, trascritto il 1° giugno n° 18660/14134 con il quale [REDACTED] presidente del Consiglio di Amministrazione della "[REDACTED] aveva acquistato da [REDACTED] appezzamento di terreno al foglio 2 del Comune di Melito alla p.lla 161 (già 161/a) di mq. 6.716 e alla p.lla 788(già 41/c) di mq. 1.172; nonché al foglio 2 p.lla 81 (già 81/a) di mq. 14.427; dallo stesso atto si evince inoltre che la "[REDACTED] [REDACTED] era proprietaria di altro terreno al foglio 4, p.lla 75 di mq. 650 destinato a strada(e già pervenuto ai venditori per successione (30 gennaio 1990 n° 525 vol. 3246) di [REDACTED] a quest'ultimo era pervenuto per successione di [REDACTED] e successivo atto di divisione del 25 luglio 1969 del Notaio [REDACTED]
- 3) con Atto del Notaio [REDACTED] n° 206733/45382 (All. 13) del marzo 1993 l'intero predetto terreno

pag. 5

fu venduto alla '██████████';

4) con altro Atto ████████ n° 206738 del marzo 1993 risulta che detta società aveva acquistato altro terreno di mq. 3.396 distinto alla p.lla 878 del foglio 4, per compravendita dagli stessi ████████ la p.lla 878 fu successivamente soppressa con variazione 5258 del '94 e unita alla p.lla 421 (All. 13bis);

5) in data 1994 la citata Concessione Edilizia 42/90 fu volturata a ██████████ Amministratore Unico della '██████████' (All. 14);

6) nel frattempo ██████████ aveva richiesto ulteriore concessione edilizia n° 176/90 (All. 15) inerente la realizzazione di altri immobili sempre su terreno quota parte della p.lla 81 foglio 4 (All. 16), volturata alla '██████████' in data 1994 (Al. 17); alla '██████████' fu rilasciata con l'obbligo di inedificabilità di parte dell'area che doveva interessare esclusivamente coltivazione vivaistica;

7) a ██████████ erano state rilasciate inoltre le Concessione Edilizia n° 177/90 e 178/90 (All. 18);

8) in data 11/11/91 ██████████ ('██████████') ('██████████') ('██████████') cedevano alla '██████████' (All. 19-20) anche la disponibilità urbanistica del suolo foglio 4; p.lla 420 di mq. 32 e p.lla 429 di mq. 2087 (su cui fu edificato l'edificio denominato "fabbricato").

Tra il 1994 ed il 1995 per la difformità alle predette Concessioni (con riferimento al precitato schema allegato 9) furono sequestrate con apposizione di sigilli le seguenti unità di abitazione :

-- dalla n° 1 alla n° 12, '██████████' (All. 21) e 8534 (All. 22). La relativa Concessione Edilizia (42/90) prevedeva infatti la costruzione di soli 5 corpi di fabbrica anziché 7 e di superficie e Cubatura diverse; le ville 1 e 2, unifamiliari, risultarono del tutto abusive;

-- dalla n° 79 alla n° 82 e n° 55 e 57, con verbale protocollo 15840 (All. 23) allorchè le Concessioni 176 e 177/90 prevedevano la costruzione di due corpi di fabbrica anziché 3;

-- dalla n° 35 alla n° 53 con verbale protocollo 17353 (All. 24) allorchè la Concessione Edilizia 178/90 prevedeva la costruzione di due soli corpi di fabbrica.

All'atto dei sequestri alcuni degli occupanti i suddetti immobili esibirono copia di inoltrate pratiche di condono edilizio ai sensi della 724/94.

Le restanti ville, non oggetto dei verbali di sequestro furono presumibilmente edificate sulla parte di terreno che secondo le Concessioni Edilizie doveva essere destinato a coltivazione di fiori e piante. Risulta che all'epoca della realizzazione l'area in questione non era soggetta a vincoli ed aveva destinazione urbanistica E1 (che conserva tuttora).

Il plesso "Le Ville" unitamente all'immobile denominato "Fabbricato sono censiti in NCEU al foglio 4, p.lla 521 di ha 2, are 69, ca 24 (All. 25).

Con riferimento alla mappa allegata col numero 26, la p.lla 81 fu soppressa generando le particelle da 421 a 429 di mq. 14.427–All.27); la p.lla 75 fu soppressa generando le particelle 419 e 420 (mq. 680–All. 28) la p.lla 788 (mq. 1.172) fu soppressa generando le particelle 867-868-869-871-872; la p.lla 161 (mq. 6.716) fu soppressa generando le particelle 874-876-877-879-880-881-882; la p.lla 878 (mq. 3.396) fu soppressa e unita alla p.lla 421: tutte confluirono al N.C.E.U. nella p.lla 521.

Capo 4 – Individuazione e dati catastali delle unità abitative – rispettivi occupanti

Si riporta di seguito l'elenco delle unità abitative oggetto della presente con l'indicazione dei dati catastali attuali e dei nominativi dei rispettivi occupanti, risultati presunti promissori acquirenti.

Con riferimento agli schemi planimetrici 6 e 29:

realizzate presumibilmente in assenza di C.E.

- 1) sub 61 (All. 32): vani 18.5, piano S1,T/1,2, civ. 14, R.1.079,40 [REDACTED]
- 2) sub 63 (All. 33) vani 11.5, piano S1,T/1, 2, civ. 16, R.1.128,46 [REDACTED]
- 3) sub 71 (All. 34) vani 9.5, piano S1,T/1, 2, civico 24, R.932,21 [REDACTED]
- 4) sub 75 (All. 35): vani 10.5, piano S1,T/1,2, civ, 28, R.1.030,33 [REDACTED]
- 5) sub 77 (All. 36): vani 9, piano S1, T/1, 2, civ, 30, R. 883,10 [REDACTED]
- 6) sub 79 (All. 37) vani 10, piano S1,T/1, 2, civ. 32, R. 981,27 [REDACTED]

realizzate in difformità della C.E. 178/90

- 7) sub 80 (All. 38): vani 9, piano S1,T/1, 2, civ. 35, R. 883,14 [REDACTED]
- 8) sub 84 (All. 39): vani 8.5, piano S1,T,1, civ. 39, R. 834,08 [REDACTED]

pag. 7

9) sub 86 (All. 40): vani 8.5, p. S1,T/1,2, civ. 41, R. 834,08

10) sub 96 (All. 41) vani 8.5, p.S1,T/1, 2, civ. 51, R. 834,08

11-12) sub 97/98 (All. 42-43): vani complessivi 17, p. S1,T/1, 2,
civ. 52 e 53, R. 834,08, 785,01

realizzata in difformità della C.E. 177/90

13) sub 100 (All. 44): vani 10.5, p. S1, T/1, 2,civ. 55, R.1.030,33

realizzate in assenza di C.E. su parte di terreno destinato a vivaio

14) sub 106 (All. 45) vani 9.5, piano S1,T/1, civ. 61, R.932,21

15) sub 109 All. 46) vani 9, piano S1,T/1, 2, civ. 64, R.883,14

16) sub 119 (All. 47): vani 9.5, piano S1,T/1, 2, civ. 74, R. 932,21

17) sub 123 (All. 48): vani 9, piano S1,T/1, 2, civ. 78, R.883,14

18)sub 135 (All. 49): vani 10, piano S1,T,1,2, civ. 86, R.981,27

19) sub 136 (All. 50): vani 10, piano S1,T,1,2, civ. 87, R. 981,27

Agli immobili numerati da 1a19 si aggiungono ulteriori quattro unità abitative facenti parte di un gruppo di 10 corpi di fabbrica aventi tipologia, accessi, destinazione d'uso e caratteristiche costruttive analoghe alle unità sopra elencate facenti fisicamente parte del plesso "Le Ville". Esse sono tuttavia censiti in N.C.E.U, al foglio 2, via Tonacelle (ora Corso Europa) ede individuati con le p.lle da 999 a 1014.

Dette particelle risultano provenienti dalla soppressione della p.lla 997, già frutteto di ha 1, are 19, ca 74, comprensiva delle p.lle 891-954-952-987-986 (All. 51) a loro volta provenienti dalla soppressione della p.lla 41. Con riferimento al già citato allegato 26, relativo alla mappa dei terreni, le p.lle 952,954,986 furono unite, soppresse e generanti la p.lla 892. Di detta p.lla 997 una parte (suolo mq. 8.860, p.lla già 41/a) era stato trasferito alla [redacted] alla data del 23/6/92 (All. 52) con atto Notaio [redacted] rep. N° 197696/43407 (la provenienza dell'appezzamento è la stessa citata per il terreno di cui all'atto [redacted] del 1990 citato alla pagina 4 della presente).

Sulla parte individuata con la p.lla 892 insiste il fabbricato "le Arcate" censito al N.C.E.U. con la

Pag. 8

p.lla 1014. Anche detto edificio doveva essere destinato (come da Concessione Edilizia 52/92-All.52b ad attività di trasformazione, esposizione e vendita di prodotti vivaistici "da edificare su area di terreno identificata con la p.lla 892 ex 41 del foglio". La realizzazione dello stabile, effettuata in difformità della rilasciata concessione edilizia occupa tuttavia anche parte del terreno di cui alla p.lla 891. Nella sovrapposizione delle mappe catastali dei terreni e dei fabbricati (All.59) si evince che i villini identificati con le p.lle 1003, 1006 furono realizzati su parte di terreno che doveva essere pertinente al plesso "le Arcate" e pertanto edificati in difformità con la Concessione Edilizia n° 52/90 che prevedeva in loro vece esclusivamente impianti di floricoltura.

Dai sopralluoghi effettuati è risultato quanto segue:

20) p.lla 1003 (All. 53): villino vani 11, piano S1, T.1°, 5/b, R.1.079,40 non occupato (p.a. ██████████);

21) p.lla 1006 (All. 54): vani 11.5, piano S1, T.1°, civ. 8/b, R. 1.128,46 ██████████

22) p.lla 1007 (All. 55) vani 11.5, piano S1, T.1°, civ. 9/b, R.1.128,46 ██████████

23) p.lla 1012 (All. 56) vani 11, piano S1, T.1°, civ. 14/b, R.1.079,40 ██████████

Capo 5 – "Fabbricato" via Roma 8 – Ubicazione e descrizione

- Ha ingresso pedonale dalla via Roma, da portone in ferro e vetro riportante il civico 8, seguito da ampio atrio (foto 8). Sul lato di confine sud vi è la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato adibito a box auto e posto in comunicazione diretta con i vani scala e ascensori che conducono ai piani superiori;
- confina con via Roma e con aree di pertinenza;
- E' costituito di 5 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, adibito a garages ed il piano stradale occupato da locali commerciali, box auto e spazi comuni (foto 9);
- le fondazioni risultano realizzate con plinti su pali e travi di collegamento in cemento armato;
- la struttura portante orizzontale e verticale di cemento armato;
- la copertura è a falde moderatamente inclinate, con tegole;

pag. 9

-- la facciata è trattata con materiali al quarzo di colore rosa con discrete finiture. Tuttavia si rilevano in più punti distacchi degli intonaci ben visibili nella citata unità fotografica 9. Le parti in ferro (portoni, ringhiere, persiane esterne alla napoletana” sono tinteggiate con colore verde, analogamente ad alcune modanature;

-- gli infissi sono di legno mordenzato; l'atrio comune presenta rivestimenti in lastre di marmo, analogamente alle zoccolature in opera anche ai vani scala e correnti per una altezza di circa un metro.

L'accesso ai vani scala, superati pochi gradini, avviene da portoni di analoga fattura e colorazione di quello posto sulla strada;

-- I portoncini di caposala sono in legno ad un battente con bugnature (foto 14-15), del tipo corazzato.

Le parti comuni interne sono in discreto stato di conservazione.

Le finiture degli alloggi presentano caratteristiche omogenee (anche con le abitazioni in villa- foto da 145 a 156), eccetto alcune unità di cui si dirà al capo relativo. I pavimenti sono in lastroni di maioliche ceramicate monocolori in tinta chiara, analogamente ai rivestimenti dei servizi riportanti piccoli decori ; le tinteggiature sono in tempera liscia e/o lavabili; i bagni sono completi di sanitari e rubinetterie di tipo standard; le porte interne riportano pennellature con vetri; le pavimentazioni esterne sono di grès ceramicato. Le ringhiere di protezione sono di scatolari di ferro. Gli impianti di riscaldamento autonomo sono alimentati da caldaie a gas metano. Le altezze degli alloggi misurano circa metri 3.00. L'altezza minima delle abitazioni site al quinto piano, del tipo mansarda, è di circa m. 2.30. Tutte le unità hanno balconi annessi; alcune, ai piani primo e quinto, hanno annessi terrazzi a livello.

Le unità con affaccio sull'asse mediano sono penalizzate dal costante passaggio di autoveicoli e mezzi pesanti a velocità sostenuta.

Capo 6 – Concessioni Edilizie e titolarità del terreno

-- Fu edificato su porzione di terreno in Melito, in catasto f.4, p.lla ex 420 e 429, quota parte della p.lla 81 e 75, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia 159/91 del 5/06/92 (All. 57);

-- nella relazione tecnica allegata al progetto doveva essere destinato "...alla trasformazione e vendita di piante, ovvero in un'area (E1) da adibire a servizi di caratterie vivaistico...nell'ambito della tradizione melitese (All. 58);

pag. 10

-- L'intero stabile fu tuttavia sottoposto a sequestro preventivo con verbale dell'ottobre 1994 allorchè non conforme alla predetta Concessione che prevedeva un piano cantinato ad uso deposito, il piano rialzato adibito a vendita ed esposizione, il piano primo ad uso mensa, cucina e laboratori, il piano secondo per locali di ricerca su antiparassitari e sperimentazione di concimanti; il piano terzo per uffici e sale riunioni, il piano quarto ed ultimo per abitazione custode e titolari di attività. Prevedeva inoltre collegamenti verticali costituiti da un unico corpo scala e relativo montacarichi. La costruzione doveva sorgere secondo uno schema planimetrico che prevedeva tra l'altro l'allontanamento del fabbricato dal limite estremo del marciapiede stradale di circa 18 metri.

Alla data del citato sequestro preventivo (All. 60) lo stabile era composto di due corpi speculari costituiti di piano cantinato a pianta libera, piano stradale adibito a negozi e 5 piani fuori terra, tutti destinati ad abitazioni peraltro già parzialmente occupate.

-- Per la citata variazione della destinazione d'uso delle unità porzioni dello stabile risultano inoltrate pratiche di condono Edilizio ai sensi della L. 724/94;

-- Nell'ultimo Piano Regolatore la zona B dove lo stabile insiste risulta satura e non soggetta a vincoli.

Il terreno su cui il fabbricato insiste rientra nella compravendita del più ampio appezzamento di cui si è detto ai capi relativi al plesso "Le Ville" (rif. All. 13).

Capo 7 – individuazione e dati catastali delle unità immobiliari – rispettivi occupanti

-- Fu denunciato in N.C.E.U. con accatastamento n° 7180 del 4/95 e successive variazioni al f. 4, p.lla 521;

-- Risultano all'attivo del fallimento i beni individuati catastalmente con i subalterni appresso indicati, siti ai piani terra, seminterrato, primo, terzo e quinto (All. 61-62-63). I relativi occupanti risultano promissori acquirenti o locatari di presunti promissori acquirenti. Sono state effettuate alcune variazioni catastali di cui si dirà al capo di specie. Alla data del 4/2003 la proprietà immobiliare all'attivo del fallimento risultava la seguente:

24) sub 4 (All. 64): ctg. C6, piano terra, mq. 24, R. 47,1 occupante non identificato

25) sub 7 (All. 65): ctg. A2, piano 1, int. 1, vani 7, R. 433,82

pag. 11

- 26) sub 8 (All. 66): A2, p. 1, int. 2, vani 6.5, R. 402,84 [REDACTED]
- 27) sub 14 (All. 67): A2, p. 3, int. 8, vani 6.5, R. 402,84 [REDACTED]
- 28) sub 19 (All. 68): A2, p. 5, int. 13/14, v. 8.5, R. 526, 79 [REDACTED]
- 29) sub 20 (All. 69): A2, p. 5, int. 15, v. 5.5, R. 340,86; [REDACTED]
- 30) sub 22 (All. 70): area urbana, p. S1, mq. 290.00 parte del piano seminterrato (scala A)
- 31) sub 23 (All. 71): ctg. C6, p. S1, mq. 71.00, R. 99.01 [REDACTED]
- 32) sub 24 (All. 72): ctg. C6, p. S1, mq. 21.00, R. 34,71 [REDACTED]
- 33) sub 26 (All. 73): ctg. C1, p. terra, mq. 258.00, R. 2.451,72 parte del piano stradale
- 34) sub 36 (All. 74): A2, p. 3, int. 9, v. 6.5, R. 402,84; [REDACTED]
- 35) sub 41 (All. 75): A2, p. 5, int. 14, v. 5.5, R. 340,86; [REDACTED]
- 36) sub 42 (All. 76) area urbana, p. S1, mq. 255,00 parte del piano seminterrato (scala B)
- 37) sub 43 (All. 77): ctg. C6, p. S1, mq. 21.00, R. 34,71 [REDACTED]
- 38) sub 44 (All. 78): ctg. C6, p. S1, mq. 71.00, R. 99,01 [REDACTED]
- 39) sub 45 (All. 79): ctg. C6, p. S1, mq. 28,00, R. 46,28 [REDACTED]
- 40) sub 46 (All. 80): ctg. C6, p. S1, mq. 23.00, R. 38,01 [REDACTED]
- 41) sub 47 (All. 81): ctg. C6, p. S1, mq. 15.00, R. 29,44 [REDACTED]

Capo 8 – Criteri per le misurazioni

Le superfici interne degli immobili sono calcolate al netto dell'ingombro di vani scala, muri divisorii, piastrellature.

Le aree esterne di pertinenza delle ville, misurate al netto delle scale di ingresso alle abitazioni e delle rampe di accesso ai garages sono valutate al 20% delle superfici interne, avendo mediato i coefficienti riduttivi delle parti relative a patii, terrazzi, porticati, balconi (25%), con quelli inerenti le restanti superfici giardino (15%).

Le superfici dei piani seminterrati delle ville, adibiti a zone hobbies e dei sottotetti abitabili sono calcolate al 70% del valore individuato per le superfici fuori terra.

Pag. 12

Le parti ad uso garages al 50% del valore individuato per le superfici fuori terra.

Per le abitazioni del “fabbricato” le superfici esterne sono calcolate al 25% delle superfici utili per quanto concerne i balconi; al 33% per i terrazzi a livello.

I locali box per il ricovero di autoveicoli sono calcolati al 50% del valore massimo di mercato individuato per le superfici abitabili.

Nella schematizzazione di cui al successivo capo sono riportate per ciascun immobile e per ciascun livello di piano delle ville le superfici reali che nel calcolo della superficie complessiva utile abitabile sono state indicizzate con i coefficienti predetti.

Si precisa che tutti gli immobili sono risultati conformi alle planimetrie catastali allegate eccetto i Beni adibiti a ricovero per autoveicoli siti al piano seminterrato del “fabbricato” e di quelli siti al piano Stradale dello steso per i quali si è peraltro proceduto a variazioni catastali. Le difformità saranno esplicitate al relativo capo.

Capo 9 – Criteri di stima

La ricerca del più probabile valore di mercato (peraltro ampio e attivissimo) delle unità in elenco è stata Condotta sulla base di parametri medi riscontrati in Comune di Melito per immobili similari a quelli del caso, aventi cioè analoghe caratteristiche di centralità, buoni orientamenti solari prospettici, edificazione recente (all'incirca nell'ultimo decennio); in sufficiente generale stato di manutenzione, serviti di impianto di riscaldamento autonomo, con annessione di spazi esterni.

Per il plesso “le ville” si sottolinea il servizio di guardiania attiva e la vicinanza con il centro del comune. Qualità generalmente impropria per abitazioni della categoria A7, al più realizzate in zone periferiche Poco collegate con i principali servizi cittadini. Tale circostanza, unitamente alla generale gradevolezza dell'habitat, le rende particolarmente appetibili.

Nella individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili sono state altresì considerate eventuali accertate situazioni di degrado, i necessari costi occorrenti per il perfezionamento delle Inoltrate pratiche di condono.

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito l'importo complessivo per il completamento delle pratiche (per le quali sono stati effettuati versamenti di diverso importo da parte di ciascun richiedente) si individua pari ad E. circa 8.000,00 per quanto concerne le unità villini e ad E. circa 4.000,00 per gli alloggi siti nel "fabbricato". In ogni caso una maggiore incidenza di spesa inerente tale circostanza non sarebbe sostanziale rispetto al più probabile valore di mercato stimato per gli immobili.

A seguito delle indagini effettuate per l'individuazione dei più probabili valori di mercato per ompravendite di beni assimilabili a quelli del caso e da immettere liberi sul mercato immobiliare locale sono stati accertati valori variabili per le ville da Euro 1.150,00 ad Euro 1.400,00 per metro quadrato; per gli alloggi porzioni del "fabbricato" valori variabili da circa Euro 1.250,00 a circa Euro 1.450,00/mq. Con precisazione che detti ultimi parametri di riferimento non contemplano annessioni di posti auto e Cantinole. La differenza dei valori riscontrati per i due gruppi di beni è determinata dalla maggiore commerciabilità delle unità della categoria catastale A2, di tipo tradizionale, di medie dimensioni, necessitanti della ordinaria consueta manutenzione delle parti abitabili. La gestione di beni di categoria A7, di più ampie dimensioni, è altresì caratterizzata da interventi manutentivi più massicci e costanti quali gestione autonoma delle parti esterne inerenti conservazioni di facciate e coperture, di recinzioni e giardini con maggiori oneri pecuniari a carico dei singoli occupanti. L'intervallo di variabilità tra i minimi e massimi accertati è determinato dalle condizioni di abitabilità dei singoli immobili e dal grado delle finiture interne ed esterne, dalla posizione di piano o da particolari affacci e prospetti. A ciascuna abitazione è stato attribuito un gruppo di appartenenza, con la premessa che sono tutte in generali sufficienti condizioni di abitabilità (eccetto quanto si dirà ai capi di specie), pertanto:

- sono individuati con la lettera **M** gli immobili che presentano caratteristiche delle finiture interne di tipo medio, come descritte ai precedenti capitoli e normale stato di conservazione;
- sono individuati con la lettera **P** quelli che presentano particolari materiali di finiture (pavimentazioni interne ed esterne realizzate con marmi, parquet, pietre e cotti naturali con inserti e cornici; trattamenti delle pareti con materiali al quarzo, carte o tessuti da parato; ornamenti e decori apposti a finitura di

pag. 14

camini e soffitti; particolari impianti di illuminazione e/o climatizzazioni; completamenti di scale interne con legni o marmi; sostituzioni delle porte interne di tipo standard con altre con pannelli di cristallo o di legno massello; arredi igienico sanitari con vasche idromassaggio, box doccia con barriere di cristallo ecc. (All. 82)

Con stessi criteri di suddivisione in gruppi, per le abitazioni porzioni del "fabbricato" si ritiene congruo assumere il più probabile valore locativo di mercato mensile unitario variabile da E. circa 3,70 a circa 4,10; per le ville di Euro circa 3,20 a 4,00; gli intervalli di variabilità sono dipendenti oltre che dall'appartenenza ai gruppi M e P dalle dimensioni, con premessa che il più probabile valore locativo accertato può diminuire all'aumentare delle superfici da locare. Va sottolineato altresì che nella ricerca del più probabile valore di mercato delle ville è stato confrontato il relativo più probabile valore desunto dall'applicazione dei parametri al metro quadrato predetti, con una sorta di stima "a corpo" o "a vista" che tiene conto di alcune caratteristiche che non sono meramente quantificabili mediante calcoli matematici. Più precisamente, può accadere che gli immobili aventi caratteristiche assimilabili al gruppo M siano in condizione di manutenzione e conservazione ottimali rispetto a quelli individuati come appartenenti al gruppo P che, anche se corredati di finiture di maggior pregio possono presentarsi incompleti o mal conservati. In alcuni casi altresì gli spazi esterni più estesi possono presentare zone poco fruibili per esposizione e forma o porticati angusti e non proprio valutabili come terrazzi a livello. In ultimo vi è da considerarsi la ubicazione delle ville all'interno dello stesso plesso, essendo privilegiate quelle in posizione centrale e quelle più prossime alla via Roma.

Per quanto concerne i beni a destinazione commerciale è stato individuato il più probabile valore di mercato unitario variabile da Euro 1.000,00 a 1.100,00 e il più probabile valore locativo unitario mensile di Euro da circa 5,50 a 6,50. Relativamente ai box auto si sottolinea il diverso parametro unitario di valutazione: per i box al piano seminterrato del "fabbricato" è stato individuato il più probabile valore di mercato pari a Euro 725,00/mq. (corrispondente al 50% del più probabile valore unitario massimo accertato per le abitazioni) e il più probabile canone locativo pari a circa Euro 2,50/mq; per quelli siti al piano stradale da immettere presumibilmente in un mercato più ampio e flessibile è stato individuato

pag. 15

il più probabile valore di mercato unitario pari ad Euro circa 825,00/mq. ed il più probabile canone locativo mensile unitario pari ad Euro 3,30.

Si sottolinea infine che non sono state ispezionate le unità i cui occupanti sono risultati sempre assenti nonostante più volte sollecitati a rendere disponibili gli alloggi per i necessari accertamenti, con lettere Raccomandate A.R., a mezzo telefonico, con avvisi informali rilasciati presso il servizio di custodia o i residenti confinanti. Trattasi delle unità civico 65, occupata da [REDACTED] civico 63, occupata da [REDACTED] civico 9b occupata da [REDACTED]. Non è stato possibile inoltre ispezionare l'interno dei locali siti al piano stradale del "fabbricato" e adibiti a garages.

Capo 10 – Descrizione e valutazione delle unità immobiliari del plesso "Le Ville"

in relazione al più probabile valore di mercato riferito a compravendite e locazioni

Pratiche di condono

Nelle descrizioni delle singole unità sono riportate le superfici reali che nel calcolo della superficie complessiva sono state indicizzate coi coefficienti di cui si è detto al precedente capo 9. Gli immobili di cui all'elenco da 1a 23 sono stati identificati come lotti funzionali riportanti gli stessi numeri progressivi di cui al capo 4 e pertanto, con riferimento alla planimetria di insieme (All. 29) designati come lotti da 1 a 23. Per ciascuna unità sono indicati i nominativi di rispettivi attuali occupanti, le unità fotografiche di riferimento ed il gruppo di appartenenza rinviando ai capitoli 2 e 5 l'individuazione delle caratteristiche dei singoli immobili del gruppo M allorché qualitativamente omogenee.

Lotto 1) civico 14, sub 61 (All. 82b) villa unifamiliare – [REDACTED] (gruppo P foto 16-20)

Confina nell'insieme con la sua area di pertinenza, a nord con viale comune e in senso orario con le unità 13,60,58,44. Si compone di:

- piano rialzato con cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio..... Mq. circa 77.00
- primo piano con tre vani pluriuso e tre bagni..... mq. " 75.00
- piano seminterrato ad uso garage..... Mq. " 56.00
- " " zona hobbies..... Mq " 160.00

pag. 16

-- superfici esternemq. 380.00

superficie complessiva utile abitabile = mq. Circa 368.00

E' in posizione centrale rispetto all'intero plesso; è in ottime condizioni di manutenzione sia alle parti esterne, attrezzate con patii e porticati pavimentati con materiali appropriati e buoni impianti di illuminazione, sia all'interno dove presenta pavimenti in lastre di marmo e parquet, rivestimenti dei servizi in ceramiche decorate, scale e camini con finiture in legno e marmo. Le tinteggiature, gli igienico sanitari e le porte interne sono di ottima qualità. Parte dei soffitti presentano leggero movimento di incorniciatura perimetrale con illuminazione ad incasso.

Lotto 1 – Più probabile valore di mercato: Euro/mq. 1.320,00 x mq. 368,00

= Euro 485.760,00 (in cifra tonda quattrocentottantacinquemilasettecento/00)

più probabile canone locativo mensile : Euro 3,70/mq. x mq. 368,00 = Euro 1.361,00

Pratica di condono edilizio n° 14107/94; versamenti effettuati di circa complessive Lire 12.000.000.

Lotto 2)civico 16,sub 63(All. 83)parte di villa bifamiliare- [REDACTED] (gruppo M foto 21-25)

Confina nell'insieme con l'area di pertinenza, a sud e a nord con strade condominiali n° 4 e 6; in senso orario con le unità 17, 31, 10. Si compone di:

-- piano terra/rialzato con tre locali pluriuso, due bagni..... Mq. circa 70.00

-- primo piano con cucina, soggiorno, due camere, due bagni..... mq. “ 105.00

-- piano seminterrato - garage..... mq. “ 106.00

-- superfici esternemq. “ 170.00

superficie complessiva utile abitabile = mq. circa 270.00

Si presenta in discrete condizioni di manutenzione per quanto concerne le superfici del primo piano, con finiture di tipo standard. Il piano terra è parzialmente completo. Al momento dell'accesso si effettuavano interventi di manutenzione delle parti esterne che presentano un porticato corrente lungo due lati dell'unità di abitazione.

Lotto 2 – Più probabile valore di mercato: Euro/mq. 1.150,00 x mq. 270.00

= Euro 310.500,00 (Euro trecentodiecimilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato : Euro 3,30/mq. x mq. 270.00 = Euro 891,00

Pratica di condono edilizio n° 4048/95; versamenti effettuati per circa Lire 2.000.000

Lotto 3) civico 24, sub 71 (All. 84) parte di villa bifamiliare – [REDACTED] (gruppo C foto 26-33)

Confina nell'insieme con l' area di pertinenza, con viale condominiale n° 6 e con unità 85-25-26-23.

Si compone di:

- piano rialzato con cucina, soggiorno, camera e bagno mq. circa 80.00
- primo piano: 4 vani pluriuso, due bagni..... mq. “ 80.00
- piano seminterrato garage..... mq. “ 54.00
- “ “ zona hobbies..... mq “ 42.00
- superfici esternemq. “ 120.00

superficie complessiva utile abitabile = mq. circa 240.00

Le finiture sono di tipo standard. Si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ad eccezione del piano seminterrato dove si rilevano tracce di umidità con scarsa manutenzione delle parti murarie.

Lotto 3 – Più probabile valore di mercato accertato: Euro/mq. 1.200,00 x mq. 240.00

= Euro 288.000,00 (Euro duecentottantottomila/00)

più probabile valore di mercato locativo : Euro 3,30/mq. x mq. 240.00 = Euro 792,00

Pratica di condono edilizio n° 4048/95; versamenti di importo complessivo Lire 2.000.000.

Lotto 4) civico 28, sub 75 (All. 85) parte di villa trifamiliare- [REDACTED] (gruppo Pfoto 34-41)

Confina con strada condominiale n° 6 e con parte di villa individuata col civico 30 Si compone di:

- piano rialzato con cucina, soggiorno, bagno mq. circa 73.00
- primo piano con due vani pluriuso e due bagni.....mq. “ 73.00
- piano seminterrato zona hobbies.....mq “ 75.00
- superfici esternemq. “ 140.00

superficie complessiva utile abitabile = mq. circa 225.00

pag. 18

Si presenta in ottime condizioni di manutenzione sia all'esterno che all'interno. I materiali di finitura sono di tipo stando per quanto concerne le pavimentazioni. La scala interna è completata con marmo grigio e le porte interne sono di ottima fattura. Le aree esterne non presentano particolari caratteristiche ma sono ben pavimentate e conservate. E' priva di box auto.

Lotto 4 – Più probabile valore di mercato: Euro/mq. 1.270,00 x mq. 225.00
= Euro 285.750,00 (in cifra tonda Euro duecentottantacinquemilasettecento/00)

più probabile valore locativo di mercato mensile Euro/mq 3,0 0/mq. x mq. 225.00 = Euro 810,00

Risulta inoltrata pratica di condono edilizio n° 042/95 a nome [REDACTED] Non è stato possibile visionarla allorché non ritrovata presso gli Uffici competenti.

Lotto 5-6) civico 30-32, sub 77/79 (All. 86-87) due parti di villa trif. - [REDACTED] (gruppo C foto 42-49)

Le due unità sono in comunicazione costituendo unica abitazione. Nel loro insieme con l'area esterna confinano con con viale condominiale n° 6, con villini 28 e 33. E' costituita di:

-- piano rialzato con soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni	mq. circa	140.00
-- primo piano: con 6 camere, 2 wc.....	mq. “	130.00
-- piano seminterrato zona hobbies.....	mq “	140.00
-- superfici esterne	mq. “	230.00

superficie utile complessiva abitabile mq. circa 415.00

Le condizioni abitative sono sufficienti pur presentando alcune parti necessitanti di manutenzione ordinaria. Presenta finiture di tipo standard, con alcune particolari finiture delle zone di servizio. Alcune pareti presentano rivestimenti in doghe di legno. A protezione delle forti infiltrazioni d'acque rilevate al piano seminterrato si individua un drenaggio corrente lungo il perimetro dell'immobile. In facciata presenta alcune situazioni di degrado quali distacchi di intonaci ed assenza di manutenzione delle pavimentazioni e del verde. E' priva di garage.

Lotto 5-6 – Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 1.180,0/mq x mq. 415.00
Euro 489.700,00 (Euro quattrocentottantanovemilasettecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro 3,30 x mq. 415.00 = Euro 1.337,00

Pratiche di condono edilizio n°14361/94 e 14326/94;versamenti effettuati per un importo complessivo di Lire circa 20.000.000.

I villini di cui ai successivi lotti fanno parte della schiera di 15 unità confinanti nel loro insieme con viale condominiale n° 4 e 6, fabbricato n° 52 e [REDACTED]

Sono assimilabili ad alloggi di tipo triplex più che a villini veri e propri avendo annessione di spazisterni godibili limitatamente alle zone sul lato ovest allorché le aree sul confine stradale sono in gran parte occupate dalle rampe e dalle scale di accesso ai garage e alle abitazioni.Hanno doppia esposizione a est ed ovest. All'interno presentano analoga superficie con alcune trascurabili varianti della distribuzione degli ambienti.

Lotto 7) civico 35, sub 80 (All. 88) -- [REDACTED] (gruppo M foto 50 - 56)

Confina a nord ed est con strade condominiali n° 4 e 5, a sud con villino numero 36. Si compone di:

-- piano rialzato con cucina, soggiorno, 1 wc	mq. circa	60.00
-- primo piano con tre camere, 1 wc	mq. “	60.00
-- piano cantinato zona Hobbies	mq. “	60.00
-- garage	mq “	28.00
-- superficie esterna	mq. “	50.00

superficie complessiva utile abitabile = mq. circa 190.00

Si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con materiali di finitura di tipo standard senza peculiarità di rilievo. E' ubicato sul limite nord del corpo a schiera. Il garage ha accesso dalla strada condominiale ed è sottoposto al terrazzo del lato ovest (su cui affaccia la cucina) che risulta Sopraelevato rispetto alla quota di calpestio del piano rialzato dell'abitazione.

Lotto 7 – Più probabile valore di mercato Euro 1.150,00 x mq. 190.00

Euro 218.500,00 (Euro duecentodiciottomilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato : Euro 3,5 0/mq. x mq. 190.00 = Euro 665,00

pag. 20

Pratica di condono edilizio n° 621/95; pagamenti effettuati per circa Lire 9.800.000.

Lotto 8) civico 39, sub 84 (All. 89) – [REDACTED] (gruppo P foto 57 - 60)

L'immobile confina con i villini 38 e 40 e con viale condominiale n° 5 da cui ha doppio accesso, pedonale e carrabile. Si compone di:

- piano rialzato con soggiorno, cucina e bagno mq. circa 60.00
- primo piano con tre vani, due bagni, ripostiglio..... mq. “ 60.00
- piano cantinato zona hobbies..... mq. “ 26.00
- “ “ garage mq “ 36.00
- superficie esternamq. “ 60.00

superficie utile complessiva mq. circa 170.00

L'abitazione è ben rifinita con materiali di buona qualità. Il piano terra e il livello seminterrato sono Pavimentati con piastrelloni di monocottura colore cotto naturale; il primo piano con parquet. La scala interna che collega i diversi livelli è rivestita con legno.

E' in buono stato di conservazione ad eccezione del piano seminterrato dove si rilevano tracce di umidità presumibilmente provenienti da fognatura allorché in tale livello si riscontra un notevole maleodore.

Lotto 8 – Più probabile valore di mercato=: Euro 1.280,00/mq. x mq. 170.00

Euro 217.600,00 (Euro duecentodiciassettemilaseicnto/00)

più probabile valore locativo di mercato = Euro 3,70/mq. x mq. 170.00 = Euro 629,00

Pratica di condono n° 6462/95; pagamenti per complessive Lire circa 12.000.000.

Lotto 9) civico 41, sub 86 (All. 90) [REDACTED] (gruppo P foto 61 - 69)

L'immobile confina con i villini 40 e 42 e con viale n° 5 Si compone di:

- piano rialzato: soggiorno con camino, cucina e bagnomq. circa 60.00
- primo piano: tre vani, due bagni, ripostiglio..... mq. “ 60.00
- piano cantinato zona hobbies..... mq. “ 26.00

pag. 21

-- “ “ garage mq “ 36.00

-- superficie esternamq. “ 60.00

superficie utile complessiva mq. circa 170.00

L'immobile è in buono stato di conservazione ad eccezione di tracce di umidità riscontrate al livello seminterrato del tipo analogo a quanto rilevato per l'immobile di cui al precedente lotto 7.

Lotto 9 – Più probabile valore di mercato: Euro 1.280,00/mq. x mq. 170.00

Euro 217.600,00 (Euro duecentodiciassettemilaseicento/00)

più probabile valore locativo di mercato = Euro 3,70/mq. x mq. 170.00 = Euro 629,00

Pratica di condono n° 17152/94; pagamenti per complessive Lire circa 11.000.000.

Lotto 10) civico 51, sub 96 (All. 91) [REDACTED] (gruppo P foto 71 – 75)

E' l'ultima delle ville a schiera. Confina con viale condominiale, con villa n° 52-53 e unità a schiera n°50

Si differenzia dalle restanti unità del gruppo a schiera per la maggiore annessione di superficie esterna annessa e la assenza del garage. Si compone di:

-- piano rialzato con soggiorno, cucina e bagno mq. circa 60.00

-- primo piano con tre vani, 1 bagno, mq. “ 60.00

-- piano seminterrato zona hobbies.....mq. “ 60.00

-- superficie esternamq. “ 116.00

superficie complessiva utile mq. 195.00

L'alloggio è in ottime condizioni di manutenzione presentando pavimentazioni del tipo standard; tuttavia si rilevano controsoffittature con illuminazione ad incasso, porte interne variamente rifinite, attrezzature esterne con patii ed opere accessorie di buona fattura ed in generale buono stato di conservazione.

Lotto 10– Più probabile valore di mercato Euro 1.290,00/mq. x mq. 195.00

Euro 251.550,00 in cifra tonda (Euro duecentocinquantunomilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro 3,90/mq. x mq. 195.00 = Euro 760,00

Pratica di condono 309/95; pagamenti effettuati per complessive Lire circa 4.000.000.

Lotto 11-12) civico 52-53, sub 97-98 (All. 92-93) [REDACTED] (gruppo M foto 76 - 83)

Confina con strada privata n° 5, villino 51 e [REDACTED] .

Si componedi due unità della tipologia precedentemente descritta formanti unica abitazione suddivisa

-- piano rialzato con salone , cucina e bagno	mq.	circa	120.00
-- primo piano con 4 vani, 4 bagni	mq.	“	120.00
-- piano cantinato garage.....	mq.	“	60.00
-- “ “ zona hobbies	mq	“	60.00
-- superficie esterna	mq.	“	300.00

superficie utile complessiva mq. circa 370.00

E' in condizioni di sufficiente conservazione per quanto concerne le parti interne,con materiali di finitura di tipo standard. Le aree esterne presentano tuttavia scarsa manutenzione ed il piano cantinato è allo stato pressoché “rustico”.

Lotto 11-12 – Più probabile valore di mercato Euro 1.180,00/mq. x mq. 370.00

Euro 436.600,00 (Euro quattrocentotrentaseimilaseicento/00)

più probabile valore locativo di mercato = Euro 3,60/mq. x mq. 370.00 = Euro 1.332,00

Pratica di condono n° 413/95; relativa alla sola unità 52. Pagamenti di sole Lire circa 800.000

Lotto 13) civico 55, sub 100 (All. 95) – [REDACTED] (gruppo P foto 84 – 91)

Confina con viali condominiali n°5 e 3 e con unità n° 57 e 82. Si compone di:

-- piano rialzato con unico ambiente soggiorno.....	mq.	circa	73.00
-- primo piano con due vani, due bagni.....	mq.	“	72.00
-- piano seminterrato: cucina, bagno, ripostiglio, lavanderia.....	mq.	“	72.00
-- superficie esterna	mq.	“	160.00

superficie utile complessiva mq. circa 230.00

E' in ottime condizioni di manutenzione con finiture pregevoli sia all'interno che all'esterno.I pavimenti sono ricoperti con parquet,analogamente alla scala rifinita con legno.Tutta la superficie del piano

Pag. 23

rialzato è adibita a soggiorno; il piano seminterrato è altresì occupato da soggiorno-cucina ed annessi bagno e lavanderia. Anche tale livello presenta ottimi materiali di finitura. Le pareti sono ben tinteggiate ed in parte ricoperte con carte o tessuti da parato. Vi sono alcune incorniciature dei soffitti con illuminazione ad incasso. Gli spazi esterni sono ben attrezzati e mantenuti.

L'abitazione è priva di garage.

Lotto 13 – Più probabile valore di mercato Euro 1.400,00/mq. x mq. 230.00

Euro 322.000,00 (Euro trecentoventiduemila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro 4,00/mq. x mq. 230.00 = Euro 920,00

Pratica di condono n° 7163/95; pagamenti effettuati di sole Lire circa 800.000.

Lotto 14) civico 61, sub 106 (All. 96) – [REDACTED] (gruppo M)

Confina con viale condominiale n° 3, con villini 63 e 59. Non è stato possibile effettuare accesso alle parti interne allorché anche a seguito di raccomandata, preceduta da contatti telefonici non è stata data la disponibilità a visionare l'alloggio. Si sottolinea inoltre che in più circostanze una persona dichiaratasi "governante" della famiglia ha risposto al citofono affermando di aver avuto precise indicazioni nel merito dell'accesso a farsi. La valutazione è stata pertanto effettuata sulla scorta di alcune testimonianze raccolte dai residenti nelle ville confinanti rilevando che l'alloggio è in buone condizioni di conservazione con distribuzione interna conforme alla planimetria catastale. Le parti esterne appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione. E' privo di garage. Si compone di:

-- piano rialzato con soggiorno, cucina e bagno.....	mq.	circa	65.00
-- primo piano con tre vani, un bagno.....	mq.	"	65.00
-- piano seminterrato zona hobbies	mq.	"	65.00
-- superficie esterna	mq.	"	190.00

superficie utile complessiva mq. circa 213.00

Lotto 14 – Più probabile valore di mercato Euro 1.250,00/mq. x mq. 213.00

Euro 266.250,00 (in cifra tonda Euro duecentosessantaseimila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro 3,80/mq. x mq. 213.00 = Euro 809,00

Pratica di condono n° 7163/95; pagamenti effettuati di sole Lire circa 800.000.

Lotto 15) civico 64, sub 109 (All. 97) – [REDACTED] (gruppo M)

Confina con viale condominiali n°5, con villini 62 e 71. Anche per tale unità non è stato possibile effettuare sopralluogo alle parti interne. La valutazione è stata pertanto effettuata sulla scorta di parametri analoghi a quelli relativi al precedente lotto 14. Le parti esterne si presentano in buono stato.

E' privo di garage. Dalla planimetria catastale risulta composto di:

-- piano rialzato con soggiorno, cucina e bagno.....	mq.	circa	65.00
-- primo piano tre vani, un bagno.....	mq.	“	65.00
-- piano seminterrato.....	mq.	“	65.00
-- superficie esterna	mq.	“	190.00

superficie utile complessiva mq. circa 213.00

Lotto 15 – Più probabile valore di mercato Euro 1.250,00/mq. x mq. 213.00

Euro 266.250,00 (in cifra tonda Euro duecentosessantaseimila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro 3,80/mq. x mq. 213.00 = Euro 809,00

Pratica di condono n° 3992/95; pagamenti effettuati di Lire circa 2.600.000.

Lotto 16) civico 74, sub 119 (All. 98) – non occupata – [REDACTED] (foto 92– 95)

Fa parte dei villini a schiera ubicati nei pressi dell'accesso di via Roma 8. Confina nell'insieme con l'area esterna con viali condominiali n° 1 e 2, con villini 75 e 73. Si compone di:

-- piano rialzato con soggiorno, cucina e bagno.....	mq.	circa	70.00
-- primo piano con tre vani, 1 bagno.....	mq.	“	70.00
-- piano seminterrato.....	mq.	“	70.00
-- superficie esterna	mq.	“	140.00

superficie utile complessiva mq. 220.00

L'immobile si presenta non occupato e in stato di abbandono. Le parti esterne sono pavimentate e

Pag. 25

Rivestite nelle zone di servizio con materiali di tipo comune. Manca tuttavia di tutte le restanti opere di Completamento.

Gli impianti idraulici sono solo predisposti, le pareti non sono tinteggiate ed è privo di porte. Le parti esterne sono incolte. E' impossibile pertanto prevedere l'immissione del bene sul mercato delle locazioni. E' privo di garage. Si valuta pertanto par ad Euro 450,00 la più probabile spesa per il completamento dell'immobile.

Lotto 16 – Più probabile valore di mercato Euro 700,00/mq. x mq. 220.00

Euro 154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila/00)

Pratica di condono n° 835/95; pagamenti effettuati per Lire circa 2.600.000.

Lotto 17) civico 78, sub 123 (All. 99) [REDACTED] (gruppo P foto 96 – 103)

Confina nell'insieme con l'area esterna con viale condominiale n° 2, villini 73,77,79 Si compone di:

-- piano rialzato con soggiorno, cucina e bagno.....	mq.	circa	60.00
-- primo piano con tre vani, 1 bagno.....	mq.	“	60.00
-- piano seminterrato.....	mq.	“	60.00
-- superficie esterna	mq.	“	115.00

E' privo di garage.

Superficie utile complessiva mq. 185.00

E' in buone condizioni generali di manutenzione. Ha buone finiture completate di porte interne con intarsi e decori, scala di collegamento dei livelli di piano rivestita in legno. Gli spazi esterni sono attrezzati con terrazzi coperti e patii.

Lotto 17 – Più probabile valore di mercato Euro 1.300,00/mq. x mq. 185.00

Euro 233.100,00 (in cifra tonda Euro duecentotrentatremila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro 3,80/mq. x mq. 213.00 = Euro 809,00

Pratica di condono n° 14280/95; pagamenti effettuati di Lire circa 4.000.000.

Lotto 18) civico 86, sub 135 (All. 100) – [REDACTED] (foto 104 - 107)

Pag. 26

Confina nell'insieme con l'area esterna con civico 87, villini subalterno 1003 e 1012, corpo di ville a schiera, viale condominiale. E' stato recentemente completato. L'accesso all'interno dell'abitazione già effettuato nell'ambito della individuazione degli occupanti degli immobili non è stato rinnovato per la mancata disponibilità degli occupanti informati dei sopralluoghi a farsi anche con lettera raccomandata A.R. Da quanto accertato in data 2002 le finiture interne dell'abitazione sono realizzate con materiali pregevoli e posti in opera in periodo recentissimo.

Il sottotetto è abitabile. Si compone di:

-- piano rialzato con soggiorno, sala, cucina e bagno.....	mq.	circa	140.00
-- primo piano con tre vani, 2 bagni.....	mq.	“	100.00
-- piano cantinato garage	mq.	“	90.00
-- “ “ zona hobbies.....	mq.	“	50.00
-- piano sottotetto.....	Mq.	“	70.00
-- superficie esterna	mq.	“	200.00

superficie utile complessiva mq. circa 400.00

Lotto 18 – Più probabile valore di mercato Euro 1.400,00/mq. x mq. 400.00

Euro 560.000,00 (Euro cinquecentosessantamila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro 4.10/mq. x mq. 400.00 = Euro 1.640,00

Non è stata rinvenuta pratica di condono

Lotto 19) civico 87, sub 136 (All. 101) – [REDACTED] (gruppo P foto 104 - 107)

Analogamente al precedente immobile individuato lotto 18 non è stato possibile effettuare indagini approfondite delle parti interne. Confina nell'insieme con l'area esterna con civico 86, al quale è all'incirca speculare, con villini subalterni 1003 e 1012, con corpo di ville a schiera. Presenta caratteristiche analoghe all'unità precedentemente elencata, ottimamente rifinita e mantenuta ed anch'essa completata con finiture in periodo recente. Si compone di:

-- piano rialzato con sala, soggiorno, cucina e bagno.....	mq.	circa	145.00
--	-----	-------	--------

pag. 27

-- primo piano quattro vani, 2 bagni.....mq.	“	100.00
-- piano sottotetto..... mq.	“	70.00
-- piano cantinato garage mq.	“	60.00
-- zona hobbies..... mq.	“	60.00
-- superficie esternamq.	“	200.00

superficie utile complessiva mq. circa 400.00

Lotto 19 – Più probabile valore di mercato Euro 1.400,00/mq. x mq. 400.00

Euro 560.000,00 (Euro cinquecentosessantamila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro 4.10/mq. x mq. 400.00 = Euro 1.640,00

Non è stata rinvenuta pratica di condono

Lotto 20) p.IIa 1003: villino unifamiliare, piano S1,t/1,2s,(All. 102) non occupato

Confina nell'insieme con l'area di pertinenza con viale condominiale, villino 1002, 1004. 1009, 1010.

Si presenta privo di finiture e in stato di abbandono sia nelle parti interne che esterne.

Si compone di:

-- piano rialzato con soggiorno, cucina..... mq.	circa	110.00
-- primo piano con tre vani, 2 bagni.....mq.	“	105.00
-- piano seminterratomq.	“	110.00
-- superficie esternamq.	“	350.00

superficie utile complessiva mq. circa 360.00

E' impossibile allo stato attuale valutare l'immissione dell'immobile nel mercato delle locazioni presentandosi non abitabile. E' privo di garage. Si ritiene, secondo criteri di valutazione analoghi a quelli assunti per il lotto relativo al villino 74 una spesa per il completamento e la fruibilità del bene pari a circa 500,00 Euro/mq.

Lotto 20 – Più probabile valore di mercato Euro 700,00/mq. x mq. 360.00

Euro 252.000,00 (Euro duecentocinquantaemila/00)

Lotto 21)p.IIa 1006(All. 54):vani 11.5,piano S1,t/1,2,civ. 8/b, R. 1.128,46(gruppo P [REDACTED])

Confina,nell'insieme con l'area esterna con viale condominiale, con villa p.IIa 1005 e 1011.Si compone

-- piano rialzato con soggiorno, cucina bagno.....	mq.	circa	80.00
-- primo piano due vani, 2 bagni.....	mq.	"	80.00
-- piano cantinato	mq.	"	100.00
-- superficie esterna	mq.	"	220.00

E priva di garage

superficie utile complessiva mq. circa 275.00

E in ottime condizioni di manutenzione sia nelle parti interne che esterne e completa di ottimi materiali di finitura. Il sopralluogo al sito fu effettuato nell'ambito dell'incarico per la individuazione dei canoni locativi.

Lotto 21 – Più probabile valore di mercato Euro 1.350,00/mq. x mq. 275.00

Euro 371.250,00 (in cifra tonda Euro trecentosessantunomila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro 4.10/mq. x mq. 275.00 = Euro 1.127,00

Non è stata rinvenuta pratica di condono

Lotto 22) p.IIa sub 1007 (All. 104) – [REDACTED] gruppo M

Confina nell'insieme con l'area di pertinenza con viale condominiale e villini individuati con le p.IIe 1001, 1002, 1008 Secondo la planimetria catastale, allorché come espresso ai precedenti capi non è stato possibile visionare l'immobile all'interno, si compone di:

-- piano rialzato con soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno.....	mq.	circa	75.00
-- primo piano con tre vani, 2 bagni.....	mq.	"	75.00
-- piano seminterrato zona hobbies	mq.	"	75.00
-- " " garage	mq.	"	38.00
-- superficie esterna	mq.	"	85.00

Superficie utile complessiva mq. circa 240.00

Da informazioni assunte l'immobile è sufficientemente conservato.

Lotto 22 – Più probabile valore di mercato Euro 1.250,00/mq. x mq. 240.00

Euro 300.000,00 (Euro trecentomila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3.80 x mq. 240.00 = Euro 912,00

Pratica di condono 17007/95; pagamenti effettuati per circa Lire 10.800.000

Lotto 23)p.IIa 1012:vani 11,piano S1,t/1,2, civ. 14/b, R. 1.079,40 (All. 105) [REDACTED]

(gruppo P – foto 110 – 117)

Confina nell'insieme con l'area esterna con viali condominiali ed unità di cui alle p.IIe 1008,1009,1013.

Si compone di:

-- piano rialzato con soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio.....mq.	circa	100.00
-- primo piano con tre vani, 2 bagni, ripostiglio.....mq.	“	100.00
-- piano seminterrato	mq.	“ 100.00
-- piano sottotetto.....	Mq.	“ 100.00
-- superficie esterna	mq.	“ 180.00

superficie utile complessiva mq. circa 330.00

Si presenta in ottime condizioni di manutenzione interne ed esterne, con finiture di pregio.I pavimenti Sono di marmo e parte di legno parquet,come la scala interna.Fa eccezione lo stato di conservazione del piano cantinato dove si rilevanoalcune situazioni di degrado delle murature perimetrali. Il piano sottotetto collegato al primo piano mediante botola è adibito a ripostiglio e pertanto la relativa superficie è stata assimilata a locale ad uso cantinola e calcolata al 25% del valore delle superfici utili.

Lotto 23 – Più probabile valore di mercato Euro/mq 1.350,00/mq. x mq. 330.00

Euro 445.500,00 (Euro quattrocentoquarantacinquemilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro 4.10/mq. x mq. 330.00 = Euro 1.353,00

Pratica di condono 6088/95; pagamenti effettuati di Lire circa 10.800.000

Capo 11 – pratiche di accatastamento relative a porzioni immobiliari del “Fabbricato”

Il sub 26 della categoria catastale C1, p. terra di mq. 258.00 con R.C. Euro 2.451,72 individuava un unico locale con quattro ingressi autonomi danti accesso agli interni identificati con le lettere H-I-L-M. La sua superficie catastale tuttavia risulta attualmente suddivisa in quattro unità a diversa destinazione d'uso. Si è pertanto proceduto a frazionamento della complessiva che, sulla scorta dello stato dei luoghi attuale ha generato quattro nuovi subalterni individuati con i numeri 156-157, della categoria C6; con i numeri 158-159, della categoria catastale C1, come risulta da nuova denuncia di accatastamento per frazionamento che si allega al presente elaborato.

Per quanto concerne altresì il piano seminterrato dello stabile, con riferimento all'allegato planimetrico numero 107, inerente lo stato dei luoghi rilevato all'attualità (foto 127 – 128 – 129 – 130) si sottolinea che:

relativamente alla parte di superficie sottoposta alla scala A dello stabile:

-- il sub 22 individuava l'intera area urbana di mq. 290.00, inizialmente adibita a spazio comune di parcheggio, a pianta libera con due sole superfici delimitate e conchiusa con pareti di muratura ed aventi accessi autonomi da porte in ferro. Dette unità risultano censite in catasto come sub 23 e 24 di complessivi mq. circa 90.00. Tuttavia all'attualità parte dell'area urbana di cui al sub 22 è suddivisa in ulteriori 9 locali box conchiusi ed è stata pertanto oggetto di frazionamento che ha originato nuovi subalterni individuati con i numeri 161-162-163-164-165-166-167-168; l'esistente sub 24 è stato altresì oggetto di fusione fisica con parte dell'area comune e pertanto soppresso e sostituito con il nuovo sub 169, divenendo l'elaborato catastale attuale quello rappresentato dall'allegato n° 108.

A seguito del predetto frazionamento il sub 22 è stato soppresso e sostituito con il sub 76 che individua l'area urbana restante divenuta di mq. 125.00

relativamente alla parte di superficie sottoposta alla scala B dello stabile:

--il sub 42 individuava l'intera area urbana di mq. 255.00 adibita ad area comune di parcheggio, a pianta libera, con soli cinque spazi delimitati e conchiusi, costituendo box per ricovero di autoveicoli ed

pag 31

individuati come subalterni 43-44-45-46-47. All'attualità il sub 42 risulta tuttavia composto di 10 unità adibite a box e pertanto è stato catastalmente soppresso e frazionato nei sub 172-173-174-175. Il citato sub 43 è stato ampliato assimilando parte dell'area urbana di cui al sub 42 e pertanto è stato catastalmente soppresso generando il nuovo sub 171; al contrario il sub 45 risulta suddiviso in due unità ciascuna con accesso autonomo e pertanto è stato frazionato generando catastalmente due nuovi subalterni individuati coi numeri 178-179; la parte residua dal frazionamento del sub 42 è individuata come sub 177 divenuto di mq. 136.00. Dette aree urbane identificate come sub 176-177 (generati dalla soppressione delle aree urbane sub 22 e 42) non sono oggetto di valutazione allorché si ritiene rappresentino superfici necessarie alla sussistenza e alla fruizione dei box auto risultando peraltro all'attualità sature e non suscettibili di ulteriori frazionamenti, se non eventualmente limitati all'interno di alcuni box che presentano ampie superfici.

I box oggetto di accatastamento presentano dimensioni diverse ma hanno analoghe finiture, pavimentazioni, tinteggiature, porte di ingresso e caratteristiche generali similari, tipiche dell'uso cui sono preposti.

**Capo 12 – Descrizione e valutazione delle unità immobiliari nel “Fabbricato” via Roma 8
pratiche di condono**

Con riferimento all'allegato planimetrico 106, riportante il piano terra dell'intero stabile (sezionato in corrispondenza dei vani scala) si elencano i subalterni individuati con le visure effettuate fino alla data del settembre u.s. integrati con le visure dei nuovi subalterni derivati dai frazionamenti e fusioni effettuati dalla sottoscritta alla data ottobre u.s. ed elencati al precedente capo.

Si individuano pertanto complessivi 32 lotti funzionali.

Le unità del piano stradale sono restituite graficamente nel citato allegato 106.

Lotto 24) sub 4: ctg. C6, piano terra, mq. 24 – foto 118

Trattasi di locale box auto con accesso dalla strada condominiale n° 1 (comune al “plesso le ville”) da porta metallica a doppio battente. Nel corso dei ripetuti sopralluoghi si è presentato chiuso con lucchetto

Pag. 32

Metallico, né è stato possibile rinvenirne il conduttore che dalle testimonianze assunte in loco risulta sconosciuto anche al personale di custodia. E' un corpo apparentemente aggiunto avente un lato in aderenza della facciata sud del "Fabbricato". I rimanenti tre lati perimetrali sono a vista e confinano con area comune. Ha forma di parallelepipedo rettangolare allungato con altezza circa m. 2.50 e dimensione rilevabile anche dall'esterno, conforme a quella riportata sul relativo certificato catastale. Tipologicamente è assimilabile alla categoria con cui è censito ed è da escludersi che possa presentare caratteristiche interne di rilievo.

Lotto 24 – più probabile valore di mercato Euro/mq. 825,00/mq. x mq. 24,00

Euro 19.800,00 (Euro diciannovemilaottocento/00)

più probabile valore locativo mensile di mercato Euro/mq 3,30 x mq. 24,00 = Euro circa 79,00

Lotto 25) sub 157 ctg. C6, piano terra, mq. 37.00

Individua catastalmente l'unità corrispondente al locale autorimessa con accesso dalla prima porta in ferro che si incontra sulla strada condominiale n° 1, entrando dalla via Roma 8 e percorso il vialetto di accesso. Confina pertanto ad ovest con la strada condominiale, ad est con locale commerciale avente accesso dalla via Roma 8 e a sud con altro locale ad uso autorimessa di cui al sub 158.

Risulta utilizzato per il ricovero di autoveicoli dalla famiglia [REDACTED] residente al [REDACTED] del plesso [REDACTED]. L'interno del locale non presenta particolari caratteristiche che possano differenziarlo da immobili ad analoga destinazione; è pavimentato e tinteggiato.

Lotto 25 – più probabile valore di mercato Euro/mq. 825,00/mq. x mq. circa 37,00

Euro 30.525,00 (in cifra tonda Euro trantamilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,30 x mq. circa 37,00 = Euro 122,00

Lotto 26) sub 158 ctg. C6, mq. 63.00

Trattasi di locale con accesso dalla seconda porta in ferro che si incontra entrando verso la strada condominiale n° 1 con cui confina ad ovest. Confina inoltre con locale commerciale

pag. 33

avente accesso dalla via Roma 8 e con locale ad uso autorimessa di cui al citato sub 156.

Risulta occupato ad uso ricovero per autoveicoli dalla famiglia [REDACTED] residente [REDACTED] del plesso [REDACTED] Misura mq. circa 63.00 e presenta all'interno le stesse caratteristiche del locale individuato come lotto 25. Dalla planimetria catastale risulta la delimitazione di due piccole superfici ad uso servizio.

Lotto 26 – più probabile valore di mercato Euro/mq. 825,00/mq. x mq. 63,00

Euro 51.975,00 (in cifra tonda Euro cinquantaduemila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,30 x mq. 63,00 = Euro 208,00

Lotto 27) sub 159 ctg. C1, int. H, mq 105.00 (foto 119-120-121-122)

Il locale commerciale ha accesso dalla via Roma. Non riporta numero civico. Confina con vialetto carrabile di ingresso al plesso "le Ville", con strada condominiale n° 1; con autorimessa sub 157, con locale commerciale sub 160. Ha forma rettangolare molto allungata, finestre del tipo a nastro poste a quota circa m. 2.50 dal calpestio, altezz m. 3.00. Ha annesso piccolo locale di servizio. Attualmente È destinato alla vendita di materiali ed apparecchiature musicali; riporta l'insegna esterna con la scritta [REDACTED] ed è in sufficienti condizioni di conservazione pur non presentando peculiarità di rilievo. I pavimenti sono costituiti di quadroni di grès ceramicato monocolori in tinta chiara; le tinteggiature sono del tipo a tempera. Non presenta vetrine esterne. Misura complessivi mq. circa 105.00.

Lotto 27 – più probabile valore di mercato Euro. 1.000,00/mq. x mq. 105,00

Euro 105.000,00 (Euro centocinquemila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 6,00 x mq. 105,00 = Euro 630,00

Lotto 28) sub 160, ctg. C1, int. I, mq 45.00 (foto 123-124-125)

Ha accesso dalla via Roma senza numero civico. Confina con con locale commerciale sub 159 ed. autorimessa sub 158, con vano scala B dello stabile.

Ha forma rettangolare allungata. Riporta all'esterno insegna che lo individua come [REDACTED] E' suddiviso in due locali dei quali quello prospiciente la strada ad uso barberia. L'altro locale è

Pag. 34

destinato ad attività connesse. Vi sono inoltre due piccoli servizi igienici. Misura mq. utili circa 45.00. Ha le stesse finiture del locale precedentemente descritto ed è in buone generali condizioni di manutenzione.

Lotto 28 – più probabile valore di mercato Euro. 1.100,00/mq. x mq. 45.00

Euro 49.500,00 (Euro quarantanovemilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 6,50 x mq. 45.00 = Euro 292,00

Lotto 29) sub 161, ctg. C6, int. 1a, mq 11.00 [REDACTED]

E' il primo a sinistra che si incontra raggiungendo il piano seminterrato dalla rampa di accesso da via Roma. Si individua con il numero di interno 1/a; confina con terrapieno, con box 2a con area di manovra

Lotto 29 – più probabile valore di mercato Euro. 725,00/mq. x mq. 11.00

Euro 7.975,00 (in cifra tonda Euro ottomila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 11.00 = Euro 27,50

Lotto 30) sub 162, ctg. C6, int. 2a, mq 12.00 [REDACTED]

E' il secondo a sinistra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso . Si individua con il numero di interno 2/a; confina con il box 1a e 3a e con area di manovra

Lotto 30 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 12.00

Euro 8.700,00 (Euro ottomilasettecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 12.00 = Euro 30,00

Lotto 31) sub 163, ctg. C6, int. 3a, mq 19.00 [REDACTED]

E' il terzo a sinistra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso . Si individua con il numero di interno 3/a e confina con area di manovra, con box 2a e 4a.

Lotto 31 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 19.00

Euro 13.775,00 (in cifra tonda Euro tredicimilasettecentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 19.00 = Euro 47,50

Lotto 32) sub 164, ctg. C6, int. 4a, mq 15.50 [REDACTED]

Pag. 35

E' il quarto a sinistra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso . Si individua con il numero di interno 4/a e confina con area di manovra, con box 3a e 5a.

Lotto 32 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 15.50

Euro 11.237,00 (in cifra tonda Euro undicimiladuecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 15.50 = Euro 38,75

Lotto 33) sub 165, ctg. C6, int. 5a, mq 19.00 [REDACTED]

E' il quinto a sinistra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso . Si individua con il numero di interno 5/a. Confina con area di manovra, con box 4a e 6a.

Lotto 33 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 19.00

Euro 13.775,00 (in cifra tonda Euro tredicimilasettecentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 19.00 = Euro 47,50

Lotto 34) sub 166, ctg. C6, int. 6a, mq 24.00 [REDACTED]

Il locale è il sesto a sinistra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso. Si individua con il numero di interno 6/a e confina con area di manovra, con box 5a e 7ab.

Lotto 34 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 24.00

Euro 17.400,00 (in cifra tonda Euro diciassettemilaquattrocento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 24,00 = Euro 60,00

Lotto 35) sub 167, ctg. C6, int. 7ab, mq 13.50 [REDACTED]

Il locale il settimo a sinistra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso. Si individua con il numero di interno 7/ab essendo posto all'incontro delle scale A e B. Confina con spazio di manovra, box 6a e 6b.

Lotto 35 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 13.50

Euro 9.787,00 (in cifra tonda Euro novemilasettecentottanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 13.50 = Euro 33,75

Lotto 36) sub 168, ctg. C6, int. 10a, mq 32.00 [REDACTED]

Il locale il secondo a destra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso. Si individua con il numero di interno 10/a e confina con area comune, con box 9a e vano scala A.

Lotto 36 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 32.00

Euro 23.500,00 (Euro ventitremilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 32.00 = Euro 80,00

Lotto 37) sub 169, ctg. C6, int. 9°, mq 65.00

Il subalterno nasce dal frazionamento del sub 22 nonché dalla fusione con il sub 24, soppresso. Il locale il terzo a destra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso. Si individua con il numero di interno 9/a e confina con spazi di manovra, con box 10a e 8ab.

Lotto 37 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 65.00

Euro 47.125,00 (in cifra tonda Euro quarantasettemila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 65.00 = Euro 162,50

Lotto 38) sub 170, ctg. C6, int. 8ab, mq 35.00

Il locale il quarto a destra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso. Si individua con il numero di interno 8/ab essendo posto all'incontro delle scale A e B. Confina con area di manovra, box 9a e 9b.

Lotto 38 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 32.00

Euro 23.200,00 (Euro ventitremiladuecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 32.00 = Euro 80,00

Lotto 39) sub 23, ctg. C6, int. 11a, mq 71.00

E' il primo a destra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso. Si individua con il numero di interno 11/a e confina con area comune, terrapieno e vano scala A.

Lotto 39 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 71.00

Euro 51.475,00 (in cifra tonda Euro cinquantunomilaquattrocento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 71.00 = Euro 177,50

Lotto 40) sub 171, ctg. C6, int. 9b, mq 35.00 [REDACTED]

Si individua con il numero di interno 9/b e confina con area di manovra e box 10b e 8ab.

Lotto 40 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 35.00

Euro 25.375,00 in cifra tonda (Euro venticinquemilatrecentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 35.00 = Euro 87,50

Lotto 41) sub 44, ctg. C6, int. 12b, mq 71.00 [REDACTED]

E' l'ultimo a destra entrando al piano seminterrato. Si individua con il numero di interno 12/b e confina con spazio di manovra, terrapieno e vano scala B.

Lotto 41 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 71.00

Euro 51.475,00 (in cifra tonda Euro cinquantunomilaquattrocentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 71.00 = Euro 177,00

Lotto 42) sub 172, ctg. C6, int. 10b, mq 16.00 [REDACTED]

Confina con la scala B e con box 11b e 9b. Si individua con il numero di interno 10/b.

Lotto 42 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 16.00

Euro 11.600,00 (Euro undicimilaseicento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 16.00 = Euro 40,00

Lotto 43) sub 173, ctg. C6, int. 11b, mq . 20.00 [REDACTED]

Confina con box 10b, spazi di manovra e vano scala B. Si individua con il numero di interno 11/b.

Lotto 43 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 20.00

Euro 14.500,00 (Euro quattordicimilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 20.00 = Euro 50,00

Lotto 44) sub 174 ctg. C6, int. 6b, mq 28.00 [REDACTED]

Il locale è il sestultimo a sinistra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso. Si individua con il numero di interno 6/b. Cconfina con spazi di manovra e box 7ab e 5b.

Lotto 44 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 26.50

Euro 19.212,00 (in cifra tonda Euro diciannovemiladuecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 26.50 = Euro 66,23

Lotto 45) sub 175, ctg. C6, int. 5b, mq 19.00 [REDACTED]

Il locale è il quintultimo a sinistra che si incontra raggiungendo il piano dalla rampa di accesso. Si individua con il numero di interno 5/b. Confina con area comune, box 4b e 6b.

Lotto 45 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 19.00

Euro 13.775,00 (in cifra tonda Euro tredicimilasettecentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 19.00 = Euro 47,50

Lotto 46) sub 46, ctg. C6, int. 3b, mq 23.00 [REDACTED]

Terzultimo sulla sinistra entrando dalla rampa e riportante il numero di interno 3/b. Confina con area comune, box 2b e 4b.

Lotto 46 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 23.00

Euro 16.675,00 (in cifra tonda Euro sedicimilaseicentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 23.00 = Euro 57,50

Lotto 47) sub 47, ctg. C6, int. 4b, mq 15.00

E' il quartultimo sulla sinistra entrando dalla rampa, risultato occupato da [REDACTED] e riportante il numero di interno 4/b. Confina con area comune e box 3b e 5b.

Lotto 47 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 15.00

Euro 10.875,00 (in cifra tonda Euro diecimilaottocentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 15.00 = Euro 37,50

Lotto 48) sub 179, ctg. C6, int. 1b, mq 14.00 [REDACTED]

E' ultimo sulla sinistra entrando dalla rampa e riporta il numero di interno 1/b. Confina con box 2b, area di manovra e terrapieno.

Lotto 48 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 14.00

Euro 10.150,00 (Euro diecimilacentocinquanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 14.00 = Euro 35,00

Lotto 49) sub 178, ctg. C6, int. 2b, mq 14.00 [REDACTED]

E' il penultimo sulla sinistra entrando dalla rampa, riportante il numero di interno 2/b e confinante con area comune e box 1b e 3b.

Lotto 49 – più probabile valore di mercato Euro 725,00/mq. x mq. 14.00

Euro 10.150,00 (Euro diecimilacentocinquanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 14.00 = Euro 35,00

Con riferimento all'allegato 63 inerente i piani primo,terzo e quinto del "fabbricato"le unità che seguono Ad eccezione delle abitazioni al piano mansarda, presentano analoghe finiture per le quali si rilevano analogie con i materiali impiegati nelle ville individuate appartenenti al gruppoM(sono uguali pavimenti E rivestimenti, porte interne,infissi esterni,arredi sanitari, qualità delle tinteggiature,riscaldamento ecc.) Alcuni di essi sono tuttavia rifiniti con materiali diversi e di maggior pregio.

Lotto 50) sub 7: A2, scala A, p. 1, int. 1, vani 7, (Al. 109) [REDACTED] **(gruppo M)**

Confina con vanoarea condominiale e unità interno 2. L'immobile è stato visionato nell'ambito di precedente incarico. La famiglia [REDACTED] non ha dato disponibilità per ulteriori accessi. Presenta sufficiente stato di conservazione senza particolari di rilievo.Si compone di soggiorno passante, cucina, tre vani pluriuso, due bagni. Si sottolinea che tutti gli alloggi della stessa verticale,in particolare quelli siti ai piani bassi,sopportano forti rumori provenienti dal traffico dell'asse mediano passante dal lato in confine sud. La posizione di piano e le caratteristiche di affaccio determinano per l'alloggio in questione il più probabile valore di mercato minimo riscontrato per i beni siti nello stabile. Pertanto

Lotto 50 – più probabile valore di mercato Euro 1.250,00/mq. x mq. 103.00

Euro 128.750,00 (Euro centoventottomilasettecentocinquanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,60 x mq. 103.00 = Euro 370,00

Non è stata rinvenuta alcuna pratica di condono edilizio.

Lotto 51) sub 8: A2, scala A, p. 1, int. 2, vani 6,5, (All. 110) [REDACTED] (gruppo M)

Confina con vano scala, via Roma, su cui affaccia parzialmente, unità interno 1. E' in sufficiente stato di manutenzione con finiture di tipo standard. Si compone di soggiorno passante, cucina, disimpegno a tre vani pluriuso, un bagno, ripostiglio per complessivi mq. 93.00. Ha annessi balconi per mq. circa 46.00.
Superficie utile complessiva mq. circa 105.00.

Lotto 51 – più probabile valore di mercato Euro 1.270,00/mq. x mq. 105.00

Euro 133.350,00 (Euro centotrentatremilatrecentocinquanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,65 x mq. 105.00 = Euro 383,00

Lotto 52) sub14: A2, p. 3, int. 8 (All. 111) [REDACTED] Locatario di [REDACTED] (gruppo M)

Confina con via Roma e con aree condominiali. E' sovrapposto e corrispondente all'alloggio precedentemente descritto. Pertanto la superficie interna di mq. circa 93.00 si compone di un soggiorno passante, cucina, tre ambienti pluriuso, 2 bagni e un ripostiglio con annessi balconi di mq. reali circa 15.00. Si presenta in discreto stato di conservazione.

Superficie utile complessiva mq. circa 97.00.

Pratica di condono n° 308/95; versamenti effettuati di circa Lire 6.200.000

Lotto 52 – più probabile valore di mercato Euro 1.300,00/mq. x mq. 97.00

Euro 126.100,00 (Euro centoventiseimilacento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,75 x mq. 97.00 = Euro 363,00

Lotto 53) sub 19: A2, p. 5, int. 13/14, vani 8,5 (All. 112) [REDACTED] (gruppo M foto 131-136)

Confina con aree condominiali ed unità interno 15. Occupa la superficie di due appartamenti, pari a circa mq. 185. Ha finiture di pregio con pavimenti in lastre di marmo e parquet, ampie vetrate, buona qualità delle tinteggiature con alcune parti rivestite con carte e tessuti da parato. Presenta alcune zone con controsoffittature con illuminazione ad incasso e diversi arredi fissi (armadi a muro, muretti di divisione ecc.) E' in ottime condizioni di manutenzione e gode di buona esposizione e luminosità. Si compone di ampia sala, cucina/soggiorno, tre vani pluriuso e due bagni. Si ritiene sia stata recentemente riattata

pag 41

I bagni sono arredati con materiali sanitari di buona qualità.

Ha ampie balconate su tre lati e un terrazzo a livello su cui affaccia la zona soggiorno, per complessivi

Mq. circa 60.00

Superficie utile complessiva mq. circa 200.00.

Lotto 53 – più probabile valore di mercato Euro 1.450,00/mq. x mq. 200.00

Euro 290.000,00 (Euro duecentonovantamila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4,10 x mq. 200.00 = Euro 820,00

Pratica di condono n° 409/95; pagamenti per complessive Lire circa 6.000.000

Lotto 54) sub 20: A2, p. 5, int. 15, v. 5,5 (All. 113) [REDACTED] (gruppo P foto 137-138

Confina con via Roma su cui affaccia a mezzo piccolo terrazzo a livello; con unità interno 13-14 ed.

unità interno 14 porzione della scala B del fabbricato. Si compone di soggiorno passante, due vani pluriuso, cucina, bagno, ripostiglio, per complessivi mq. 80. Le superfici esterne misurano

Complessivi mq. 31.00. E' in ottime condizioni di manutenzione con pavimentazione in parquet, buone finiture dei servizi e delle pareti.

Superficie utile complessiva mq. circa 90.00.

Lotto 54 – più probabile valore di mercato Euro 1.500,00/mq. x mq. 90.00

Euro 135.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4,10 x mq. 90.00 = Euro 369,00

Pratica di condono n° 410/95; pagamenti per un totale di Lire circa 2.800.000

Lotto 55) sub 36: A2, p. 3, int. 9, vani 6,5 (All. 114) [REDACTED] (gruppo M-foto139-140)

Confina con via Roma, corte condominiale, unità scala A interno 9.

E' molto ben mantenuta con alcuni complementi di arredo fisso costituiti dalla controsoffittatura con illuminazione incassata al soffitto del soggiorno passante, posa in opera di parati e decorazioni di porte

Misura mq. 94 con annessi mq. circa 13.00 di balconi.

Superficie utile complessiva mq. circa 97.00.

Lotto 55 – più probabile valore di mercato Euro 1.390,00/mq. x mq. 97.00

Euro 134.830,00 (in cifra tonda Euro centotrentaquattromilaottocento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4,00 x mq. 97.00 = Euro 388,00

Pratica di condono n° 14231/94 con integrazione n° 19640/96; Pagamenti di circa Lire 4.000.000

Lotto 56) sub 41: A2, p. 5, int. 14, vani 5,5 (All. 115) [REDACTED]

locataria di Marano Vincenzo - foto141-144)

Confina con via Roma, unità scala A interno 15. Si presenta in buone condizioni di manutenzione con finiture standard. Ha piccolo terrazzo annesso prospiciente la strada. Si compone di soggiorno passante con camino, tre vani pluriuso, un bagno, ripostiglio, per mq. complessivi 93.00. Le superfici esterne misurano mq. 14.00. Si rilevano alcune tracce di umidità alla base delle pareti perimetrali.

Superficie utile complessiva mq. circa 97.00.

Lotto 56 – più probabile valore di mercato Euro 1.350,00/mq. x mq. 97.00

Euro 130.950,00 (in cifra tonda Euro centotrentunomila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4,00 x mq. 97.00 = Euro 388,00

Capo 13 - Riepilogo

“Plesso Le Ville”, via Roma 8; in N.C.E.U. del Comune di Melito al foglio 4, p.lla 521

Edificato in diffinitività delle Concessioni Edilizie n° 42/90, 176/90, 177/909, 178/90;

su terreno in Melito parte della p.lla 81, 75, 161, 997;

pervenuto alla ‘ [REDACTED] con Atti del Notaio [REDACTED]

rep. 197696 del 6/92; rep. 206733 del 3/93; rep. 206738 del 3/93;

Sono stati individuati numero 23 lotti funzionali costituiti di unità di abitazione in villini, precisamente:

Lotto 1) sub 61, vani 18.5, piano S1,T/1,2, civ. 14, R.1.079,40 [REDACTED]

Confina nell’insieme con la sua area di pertinenza, a nord con viale comune e in senso orario con le unità 13, 60, 58, 44.

Più probabile valore di mercato accertato: Euro/mq.

pag. 43

Euro 485.760,00 (in cifra tonda Euro quattrocentottantacinquemilasettecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,70 x mq. 368.00 = Euro 1.361,00

Pratica di condono edilizio n° 14107/94

Lotto 2) sub 63, vani 11.5, piano S1,T/1,2, civ. 16, R.1.128,46 parte di villa bifamiliare- [REDACTED]

Confina nell'insieme con l'area di pertinenza, a sud e a nord con strade condominiali n° 4 e 6; in senso orario con le unità 17, 31, 10.

Più probabile valore di mercato accertato: Euro/mq.1.150,00 x mq. 270.00

Euro 310.500,00 (Euro trecentodiecimilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,30 x mq. 270.00 = Euro 891,00

Pratica di condono edilizio n° 4048/95

Lotto 3) civico 24,sub 71, vani 9.5, piano S1,T/1,2, , R.932,21 parte di villa bifamiliare - [REDACTED]

Confina nell'insieme con l' di pertinenza, con viale condominiale n° 6 e e con unità 85, 25-26.23.

Più probabile valore di mercato accertato: Euro/mq.1.200,00 x mq. 240.00

Euro 288.000,00 (Euro duecentottantottomila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,00 x mq. 240.00 = Euro 792,00

Pratica di condono edilizio n° 4048/95

Lotto 4) civico 28,sub 75, vani 10.5, piano S1,T/1,2, , R.1.030,33 parte di villa trifamiliare

Più probabile valore di mercato accertato: Euro/mq.1.270,00 x mq. 225.00

Euro 285.750,00 (in cifra tonda Euro duecentottantacinquemilasettecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,60 x mq. 225.00 = Euro 810,00

Pratica di condono edilizio n° 042/95

Lotto 5) civico 30-32,sub 77/79, vani 19 piano S1,T/1,2, R.1.864,33 parti di villa trifamiliare

Confina con viale condominiale n° 6 con ville 28 e 33.

Pag. 44

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.180,00 x mq. 415.00

Euro 489.700,00 (Euro quattrocentottantanovemilasettecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,30 x mq. 415.00 = Euro 1.337,00

Pratiche di condono edilizio n° 14361/94 e 14326/94

Lotto 7) civico 35,sub 80, vani 9, piano S1,T/1,2, R.883,14 villino a schiera –

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.150,00 x mq. 190.00

Euro 218.500,00 (Euro duecentodiciottomilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,50 x mq. 190.00 = Euro 665,00

Pratica di condono edilizio n° 621/95

Lotto 8) civico 39,sub 84, vani 8.5, piano S1,T/1,2, R.834,08 villino a schiera –

Confina con viale condominiale n° 5 e con unità 38 e 40.

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.280,00 x mq. 170.00

Euro 217.600,00 (Euro duecentodiciassettemilaseicento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,70 x mq. 170.00 = Euro 629,00

Pratica di condono edilizio n° 6462/95

Lotto 9) civico 41,sub 86, vani 9.5, piano S1,T/1,2, R.834,08 villino a schiera

Confina con viale condominiale n° 5 e con villini 40 e 42

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.280,00 x mq. 170.00

Euro 217.600,00 (Euro duecentodiciassettemilaseicento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,70 x mq. 170.00 = Euro 629,00

Pratica di condono edilizio n° 17152/94

Lotto 10) civico 51,sub 96, vani 8.5, piano S1,T/1,2, R.834,08 villino a schiera

Confina con viale condominiale, con villa 52-53 e unità a schiera n° 50.

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.290,00 x mq. 195.00

Euro 251.550,00 (in cifra tonda Euro duecentocinquantunomilacinquecento/00)

Pag. 45

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,90 x mq. 195.00 = Euro 760,00

Pratica di condono edilizio n° 309/95

Lotto 11-12) civico 52-53,sub 97-98, vani 17, piano S1,T/1,2, R.1.619,09 [REDACTED]

Confina con viale condominiale n° 5, villino 51 e [REDACTED]

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.180,00 x mq. 370.00

Euro 436.600,00 (Euro quattrocentotrentaseimilaseicento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,60 x mq. 370.00 = Euro 1.332,00

Pratica di condono edilizio n° 413/95 relativa alla sola unità 52

Lotto 13) civico 55,sub 100, vani 10.5, piano S1,T/1,2, R.1.030,33 [REDACTED]

Confina con viali condominiali n° 5 e 3 e con unità n° 57 e 82

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.400,00 x mq. 230.00

Euro 322.000,00 (Euro trecentoventiduemila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4,00 x mq. 230.00 = Euro 920,00

Pratica di condono edilizio n° 7163/95

Lotto 14) civico 61,sub 10, vani 9.5, piano S1,T/1,2, R.932,21 [REDACTED]

Confina con viale condominiale n° 3, con villini 63 e 59

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.250,00 x mq. 213.00

Euro 266.250,00 (in cifra tonda Euro duecentosessantaseimila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,80 x mq. 213.00 = Euro 809,00

Pratica di condono edilizio n° 7163/95

Lotto 15) civico 64,sub 109, vani 9, piano S1,T/1,2, R.883,14 [REDACTED]

Confina con viale condominiale n° 5, con villini 62 e 71

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.250,00 x mq. 213.00

Euro 266.250,00 (in cifra tonda Euro duecentosessantaseimila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,80 x mq. 213.00 = Euro 809,00

pag. 46

Pratica di condono edilizio n° 3992/95

Lotto 16) civico 74,sub 119, vani 9.5, piano S1,T/1,2, R.932,21 [REDACTED]

Confina con viali condominiali n° 1 e 2 , con villini 75 e 73

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.700,00 x mq. 220.00

Euro 154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila/00)

Pratica di condono edilizio n° 835/95

Lotto 17) civico 78,sub 123, vani 9, piano S1,T/1,2, R.833,14 [REDACTED]

Confina con viale condominiale n° 2, con villini 73,77,79

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.300,00 x mq. 185.00

Euro 233.100,00 (in cifra tonda Euro duecentotrentatremila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4,00 x mq. 185.00 = Euro 740,00

Pratica di condono edilizio n° 14280/95

Lotto 18) civico 86,sub 135, vani 10, piano S1,T/1,2, R.891,27 [REDACTED]

Confina con civico 87 villini sub 1003 e 1012, corpo di ville a schiera, viale condominiale

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.400,00 x mq. 400.00

Euro 560.000,00 (Euro cinquecentosessantamila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4.10 x mq. 400.00 = Euro 1.640,00

non è stata rinvenuta pratica di condono edilizio

Lotto 19) civico 87,sub 136, vani 10, piano S1,T/1,2, R.891,27 [REDACTED]

Confina con civico 86, con villini subalterni 2003 e 2012, con corpo di ville a schiera

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.400,00 x mq. 400.00

Euro 560.000,00 (Euro cinquecentosessantamila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4.10 x mq. 400.00 = Euro 1.640,00

pag. 47

non è stata rinvenuta pratica di condono edilizio

Lotto 20) p.Ila 1003,villino unifamiliare, vani 11, piano S1,T/1,2, R.1.079,40

Confina con viale condominiale, con villini p.Ile 1002,1004,1009, 1010

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.700,00 x mq. 360.00

Euro 252.000,00 (Euro duecentocinquantaduemila/00)

non è stata rinvenuta pratica di condono edilizio

Lotto 21) p.Ila 1006,villino unifamiliare,vani 11.5,piano S1,T/1,2,civ.8b R.1.128

Confina con viale condominiale, con villina p.Ile 1005 e 1011

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.350,00 x mq. 275.00

Euro 371.250,00 (in cifra tonda Euro duecentosettantunomila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4,10 x mq. 275.00 = Euro 1.127,00

non è stata rinvenuta pratica di condono edilizio

Lotto 22)p.Ila 1007, villino unifamiliare vani 11.5, piano S1,T/1,2, R.1.128,46

Confina con viale condominiale, con villini p.Ile 1001,1002,1008

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.250,00 x mq. 240.00

Euro 300.000,00 (Euro trecentomila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,80 x mq. 240.00 = Euro 912,00

Pratica di condono edilizio n° 17007/94

Lotto 23) p.Ila 1012 villino unifam.,vani 11, civ 14b, piano S1,T/1,2,R.833,14

Confina con viali condominiali con villini p.Ile 1008, 1009, 1013

Più probabile valore di mercato : Euro/mq.1.350,00 x mq. 330.00

Euro 445.500,00 (Euro quattrocentoquarantacinquemilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4,10 x mq. 330.00 = Euro 1.353,00

Pratica di condono edilizio n° 6088/94

Pag. 48

Complessivamente è stato stimato il più probabile valore di mercato dei Lotti da 1 a 23 pari ad

Euro 7.031.400,00 (Euro settemilionitrentunimilaquattrocento/00

“Fabbricato”, via Roma 8; in N.C.E.U. del Comune di Melito al foglio 4, p.lla 521

Edificato in difformità della Concessione Edilizia n° 159/91;;

su terreno in Melito parte della p.lla 81, 75;

pervenuto alla ‘ [REDACTED] con Atti del Notaio [REDACTED]

rep. 197696 del 6/92

Sono stati individuati numero 33 nlotti funzionale costituiti di unità di abitazione, garages, box e locali commerciali, precisamente:

Lotto 24) sub 4, ctg. C6, piano T, mq.24 R. 47,10

Locale autorimessa con accesso dalla strada condominiale n°1 (comune al “plesso Le Ville”) confinante per un lato con “fabbricato”, su due lati con area

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 825,00 x mq. 24.00

Euro 19.800,00 (Euro diciannovemilaottocento/00)

più probabile valore locativo mensile di mercato Euro/mq 3,30 x mq. 24.00 = Euro 79.,00

Lotto 25) sub 157, ctg. C6, piano T, mq. 37.00 [REDACTED]

Confina ad ovest con la strada condominiale, ad est con locale commerciale avente accesso dalla via Roma 8 e a sud con altro locale ad uso autorimessa di cui al sub 158

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 825,00 x mq. 37.00

Euro 30.525,00 (in cifra tonda Euro trentamilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,30 x mq. 37.00 = Euro 122,00

Lotto 26) sub 158, ctg. C6, piano T, mq. 63.00 [REDACTED]

Confina ad ovest con strada condominiale n° 1, con locale commerciale e con uso autorimessa di cui al citato sub 156

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 825,00 x mq. 63.00

Pag. 49

Euro 51.975,00 (in cifra tonda Euro cinquantamila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,30 x mq. 63.00 = Euro 208,00

Lotto 27) sub 159, ctg. C1, int. H piano T, mq. 105.00 [REDACTED]

Confina con vialetto carrabile di ingresso al plesso "le Ville", con strada condominiale n° 1, con autorimessa sub 157, locale commerciale sub 160

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 1.000,00 x mq. 105.00

Euro 105.000,00 (Euro centocinquemila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 6,00 x mq. 105.00 = Euro 630,00

Lotto 28) sub 160, ctg. C1, int. I, mq. 45.00 [REDACTED]

Confina con locale commerciale sub 159 ed autorimessa sub 158, con vano scala B dello stabile

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 1.100,00 x mq. 45.00

Euro 49.500,00 (Euro quarantanovemilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 6,50 x mq. 45.00 = Euro 292,00

Lotto 29) sub 161, ctg. C6, int. 1a, mq. 11.00 [REDACTED]

Confina con terrapieno, con box 2° e con area di manovra

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 11.00

Euro 7.975,00 (in cifra tonda Euro ottomila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 11.00 = Euro 27,50

Lotto 30) sub 162, ctg. C6, int. 2a mq. 12.00 [REDACTED]

Confina con box 1° e con area di manovra

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 12.00

Euro 8.700,00 (Euro ottomilasettecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 12.00 = Euro 30,00

Lotto 31) sub 163, ctg. C6, int. 3°, mq. 19.00 [REDACTED]


Confina con area di manovra, con box 2° e 4°

Pag. 50

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 19.00

Euro 13.775,00 (in cifra tonda Euro tredicimilasettecento settanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 19.00 = Euro 47,50


Lotto 32) sub 164, ctg. C6, int. 4a, mq. 15.50 

Confina con area di manovra, box 3a e 5a

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 775,00 x mq. 15.50

Euro 11.237,00 (in cifra tonda Euro undicimiladuecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 15.50 = Euro 38,75


Lotto 33) sub 165, ctg. C6, int. 5a, mq. 19.00 

Confina con area di manovra, box 4a e 6a

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 19.00

Euro 13.775,00 (in cifra tonda Euro tredicimilasettecentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 19.00 = Euro 47,50

Lotto 34) sub 166, ctg. C6, int. 6a, mq. 24.00 

Confina con area di manovra, box 5a e 7ab

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 24.00

Euro 17.400,00 (Euro diciassettemilaquattrocento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 24.00 = Euro 60,00

Lotto 35) sub 167, ctg. C6, int. 7ab, mq. 13.50 

Confina con area di manovra, box 6a e 6b

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 13.50

Euro 9.787,00 (in cifra tonda Euro novemilasettecentottanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 13.50 = Euro 33,75

Lotto 36) sub 168, ctg. C6, int. 10a, mq. 32.00 

Confina con area di manovra, box 9a e vano scala A

Pag. 51

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 32.00

Euro 23.500,00 (Euro ventitremilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 32.00 = Euro 80,00

Lotto 37) sub 169, ctg. C6, int. 9a, mq. 65.00

Confina con area di manovra, box 10a e 8ab

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 65.00

Euro 47.125,00 (in cifra tonda Euro quarantasettemila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 65.00 = Euro 162,50

Lotto 38) sub 170, ctg. C6, int. 8ab, mq. 35.00

Confina con area di manovra, box 9a e 9b

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 55.00

Euro 23.200,00 (Euro ventitremiladuecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 32.00 = Euro 80,00

Lotto 39) sub 23, ctg. C6, int. 11a, mq. 71.00

Confina con area comune, terrapieno e vano scala A

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 71.00

Euro 51.475,00 (in cifra tonda Euro cinquantunomilaquattrocentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 71.00 = Euro 177,50

Lotto 40) sub 171, ctg. C6, int. 9b, mq. 35.00

Confina con area di manovra e box 10b e 8ab

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 35.00

Euro 25.375,00 (in cifra tonda Euro venticinquemilatrecentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 35.00 = Euro 87,50

Lotto 41) sub 44, ctg. C6, int. 12b, mq. 71.00

Confina con area di manovra, terrapieno e vano scala B

Pag. 52

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 71.00

Euro 51.475,00 (in cifra tonda Euro cinquantunomilaquattrocentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 71.00 = Euro 177,00

Lotto 42) sub 172, ctg. C6, int. 10b, mq. 16.00

Confina con la scala B e con box 11b e 9b

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 16.00

Euro 11.600,00 (Euro undicimilaseicento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 16.00 = Euro 40,00

Lotto 43) sub 173, ctg. C6, int. 11b, mq. 20.00

Confina con area di manovra, box 10b e vano scala B

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 20.00

Euro 14.500,00 (Euro quattordicimilacinquecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 20.00 = Euro 50,00

Lotto 44) sub 174, ctg. C6, int. 6b, mq. 28.00

Confina con area di manovra e box 7ab e 5b

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 26.50

Euro 19.212,00 (in cifra tonda Euro diciannovemiladuecento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 26.50 = Euro 63,23

Lotto 45) sub 175, ctg. C6, int. 5b, mq. 19.00

Confina con area di manovra e box 4b e 6b

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 19.00

Euro 13.775,00 (in cifra tonda Euro tredicimilasettecentosettanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 19.00 = Euro 47,50

Lotto 46) sub 46, ctg. C6, int. 3b, mq. 23.00

Confina con area di manovra box 3b e 4b

Pag. 53

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 23.00

Euro 16.675,00 (in cifra tonda Euro sedicimilaseicentosestanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 23.00 = Euro 57,50

Lotto 47) sub 47, ctg. C6, int. 4b, mq. 15.00

Confina con area di manovra e box 3b e 5b

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 15.00

Euro 10.875,00 (in cifra tonda Euro diecimilaottocentosestanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 15.00 = Euro 37,50

Lotto 48) sub 179, ctg. C6, int. 1b, mq. 14.00

Confina con box 2b, area di manovra e terrapieno

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 14.00

Euro 10.150,00 (Euro diecimilacentocinquanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 14.00 = Euro 35,00

Lotto 49) sub 178, ctg. C6, int. 2b, mq. 14.00

Confina con area di manovra e box 1b e 3b

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 725,00 x mq. 14.00

Euro 10.150,00 (Euro diecimilacentocinquanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 2,50 x mq. 14.00 = Euro 35,00

Complessivamente è stato stimato il più probabile valore di mercato dei lotti da 24 a 49, autorimesse, box e locali commerciali pari ad

Euro 668.330,00 Euro seicentosessantottomilatrecentotrenta/00

Lotto 50) sub 7, ctg. A2, scala A, p. 1, int. 1,v.7, R. 433,82

Confina con vano scala, area condominiale e unità interno 2

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 1.250,00 x mq. 103.00

Euro 128.750,00 (Euro centoventottomilasettecentocinquanta/00)

Pag. 54

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,60 x mq. 103.00 = Euro 370,00

Non è stata rinvenuta alcuna pratica di condono edilizio

Lotto 51) sub 8, ctg. A2, scala A, p. 1, int. 2 ,v.6.5, R. 402,84

Confina con vano scala, via Roma su cui affaccia parzialmente, unità interno 1

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 1.270,00 x mq. 105.00

Euro 133.350,00 (Euro centotrentatremilatrecentocinquanta/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,65 x mq. 105.00 = Euro 383,00

Non è stata rinvenuta alcuna pratica di condono edilizio

Lotto 52) sub 14, ctg. A2, scala A, p. 3, int. 8, v.6.5,R. 402,84

Confina con via Roma e aree condominiali

pratica di condono edilizio n° 308/95; versamenti effettuati di circa Lire 6.200.000

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 1.300,00 x mq. 97.00

Euro 126.100,00 (Euro centoventeseimilacento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 3,75 x mq. 973.00 = Euro 363,00

Lotto 53) sub 19, ctg. A2, scala A, p. 5, int. 13/14,v.8.5, R. 526,70

Confina con aree condominiali e unità interno 15

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 1.450,00 x mq. 200.00

Euro 290.000,00 (Euro duecentonovantamila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4,10 x mq. 200.00 = Euro 820,00

pratica di condono edilizio n° 409/95

Lotto 54) sub 20, ctg. A2, scala Ap. 5, int. 16,v. 5.5, R. 340,86

Confina con via Roma, con unità interno 13-14 e unità interno 14 della scala B

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 1.500,00 x mq. 90.00

Euro 135.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4,10 x mq. 90.00 = Euro 369,00

pag. 55

pratica di condono edilizio n° 410/95

Lotto 55 sub 36, ctg. A2, scala B, p. 3, int. 9,v.6.5, R. 402,42

Confina con via Roma, corte condominiale, unità scala A interno 9

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 1.390,00 x mq. 97.00

Euro 13.830,00 in cifra tonda (Euro centotrentaquattromilaottocento/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4.00 x mq. 97.00 = Euro 388.00

pratica di condono edilizio n° 14231/94 con integrazione n° 19640/96

Lotto 56 sub 41, ctg. A2, scala B, p. 5, int. 14e ,v.5.5, R. 340,86

Confina con via Roma, unità scala A interno 15

Più probabile valore di mercato : Euro/mq. 1.350,00 x mq. 97.00

Euro 130.950,00 (in cifra tonda Euro centotrentunomila/00)

più probabile valore locativo di mercato Euro/mq 4.00 x mq. 97.00 = Euro 388.00

Complessivamente è stato stimato il più probabile valore di mercato con riferimento ai lotti da 1 a 56, unità per civile abitazione pari ad

Euro 1.079.000,00 Euro unmilionesettantanovemila/00

E pertanto il complessivo più probabile valore di mercato con riferimento ai lotti da 1 a 56 risulta di Euro 8.778.730,00 (Euro ottomilionesettecentosettantottomilasettecentotrenta/00)

Capo 14 – Conclusioni

Certa di aver fedelmente espletato il mandato conferitomi dall'Ill.mo G.D, ringraziando resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento

Con ossequio

Napoli, 7 novembre 2003

(Arch. Carla Porcelli)