

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTI

G.D. DOTT. ALDO DE NEGRI

PROCEDIMENTO N. 15/97
FALLIMENTO DELLA COS.E.DRA.
COSTRUZIONI EDILI DRAGO S.r.l.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**DI STIMA DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEI LOTTI NN° 15 (PART. 629 SUB. 118/122,
SUB. 119/123, SUB. 121/125 E SUB. 120/124), 16 (PART. 629 SUB. 126/130, SUB. 127/131,
SUB. 129/133 E SUB. 128/132), 22 (PART. 732 SUB. 2/6, SUB. 3/7, SUB. 5/9 E SUB. 4/8), 25
(PART. 732 SUB. 18/20 E SUB. 19/21), 26 (PART. 732 SUB. 23/25 E SUB. 22/24), 27 (PART.
732 SUB. 27/29 E SUB. 26/28), 28 (PART. 732 SUB. 30/32), 29 (PART. 732 SUB. 35/37 E SUB.
34/36) E 30 (PART. 732 SUB. 39/41 E SUB. 38/40) E DEL LOTTO DI TERRENO
INDIVIDUATO DALLA PART. 629 SUB. 177, DEL COMPLESSO RESIDENZIALE
"GOLDEN HILL 4" SITO IN TRABIA ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE**

CURATORE AVV. MASSIMO PENSABENE





Tribunale di Palermo

Sezione Fallimenti

G.D. Dott. Aldo De Negri

Curatore Avv. Massimo Pensabene

Procedimento n. 15/97

Fallimento della COS.E.DRA. Costruzioni Edili Drago S.r.l.

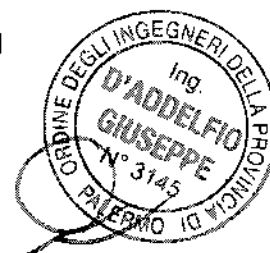
Relazione di consulenza tecnica di stima degli immobili ricadenti nel lotto n. 15 (part. 629 sub. 118/122, sub. 119/123, sub. 121/125 e sub. 120/124), nel lotto n. 16 (part. 629 sub. 126/130, sub. 127/131, sub. 129/133 e sub. 128/132), nel lotto n. 22 (part. 732 sub. 2/6, sub. 3/7, sub. 5/9 e sub. 4/8), nel lotto n. 25 (part. 732 sub. 18/20 e sub. 19/21), nel lotto n. 26 (part. 732 sub. 23/25 e sub. 22/24), nel lotto n. 27 (part. 732 sub. 27/29 e sub. 26/28), nel lotto n. 28 (part. 732 sub. 30/32), nel lotto n. 29 (part. 732 sub. 35/37 e sub. 34/36), nel lotto n. 30 (part. 732 sub. 39/41 e sub. 38/40) e del lotto di terreno individuato dalla part. 629 sub. 177, del complesso residenziale "Golden Hill 4" sito in Trabia acquisiti all'attivo fallimentare

1) Premessa

Con istanza del 04 dicembre 2001 l'Avv. Massimo Pensabene, Curatore del fallimento della COS.E.DRA. Costruzioni Edili Drago S.r.l., a seguito della sentenza con la quale è stata revocata la confisca del patrimonio della società, ha chiesto al Sig. G.D. al fallimento, la nomina di un tecnico al fine di effettuare "... la ricognizione e la stima di tutti i beni immobili della COS.E.DRA. S.r.l. ...".

Con provvedimento del successivo 18 dicembre il Sig. G.D. mi ha nominato consulente tecnico, incaricandomi di procedere agli accertamenti di cui all'istanza del Sig. Curatore.

Ultimata la fase delle ricerche catastali, dell'acquisizione degli atti di provenienza del



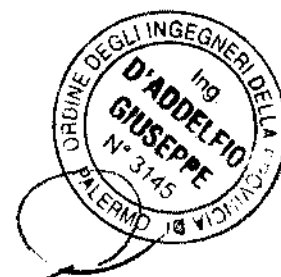
terreno di sedime, degli atti amministrativi e di regolarità urbanistica, nonché dopo avere effettuato gli accertamenti sopralluogo e le indagini di mercato, ho redatto la presente che si riferisce ai 23 immobili, acquisiti all'attivo, che insistono nei lotti nni 15, 16, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ed al lotto di terreno del complesso residenziale "Golden Hill 4" di Trabia, riassumendone le risultanze.

2) Beni oggetto della stima

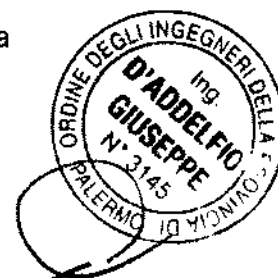
Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono, oltre al lotto di terreno non edificato, 12 unità immobiliari facenti parte di villette di tipo quadrifamiliare e 11 unità immobiliari facenti parte di villette di tipo bifamiliare realizzate dalla COS.E.DRA. S.r.l. nell'ambito di un più ampio complesso residenziale, denominato Golden Hill 4, ubicato in località c.da Portone Arbolazzo, nel territorio del Comune di Trabia.

Si tratta, in particolare, dei seguenti immobili:

- (1) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 15";
- (2) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 15";
- (3) dell'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a destra guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 15";
- (4) dell'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a sinistra guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 15";
- (5) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16";
- (6) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16";
- (7) dell'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a destra guardando da monte,



- della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16";
- (8) dell'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a sinistra guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16";
 - (9) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22";
 - (10) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22";
 - (11) dell'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a destra guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22";
 - (12) dell'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a sinistra guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22";
 - (13) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 25";
 - (14) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 25";
 - (15) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 26";
 - (16) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 26";
 - (17) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 27";
 - (18) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 27";
 - (19) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 28";

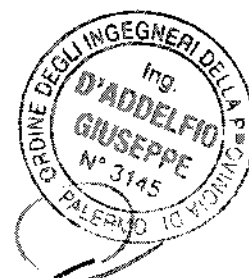


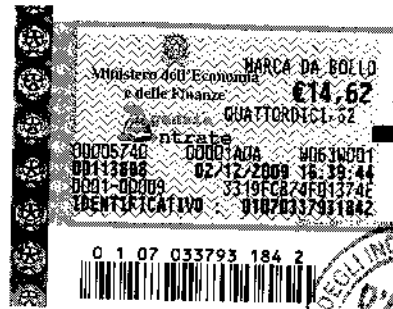
- (20) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 29";
- (21) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 29";
- (22) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 30";
- (23) dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 30";
- (24) del lotto di terreno individuato dalla particella 629 sub. 177.

3) Atti di provenienza dell'area di sedime degli immobili ed individuazione catastale delle unità immobiliari

Una prima porzione dell'area su cui insiste il residence di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è pervenuta alla COS.E.DRA. S.r.l. in forza dell'atto di compravendita n. 20978 di rep. stipulato in data 20 luglio 1990 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 26 luglio 1990 al n. 513 e trascritto a Palermo in data 23 luglio 1990 ai numeri 29729/22433 (cfr. all.to 1).

Con tale atto il Sig. Leonardo Ramirez ha venduto al Sig. Francesco Drago Ferrante, amministratore unico della COS.E.DRA. S.r.l. "... la quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso ... (di un) appezzamento di terreno, sito in territorio di Trabia contrada Portone Arbolazzo esteso nell'intero in catasto Ha. 7 are 93 e ca. 26 mentre la superficie effettiva è di Ha 6 are 40, diviso in due spezzoni dalla strada che conduce alle case Portone Arbolazzo e confinante nell'intero con la trazzera Passo Palermo, con terreno di proprietà Scialabba Luigi, con il muro di recinzione della riserva forestale e con proprietà aliene ... in catasto Comune di Trabia, partita n. 6643 Foglio 11 particella 17 ... particella 29 ... particella 56 ... particella 61 ... particella 18 ...".





La seconda porzione del terreno su cui insiste il residence di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è pervenuta alla COS.E.DRA. S.r.l. in forza dell'atto di compravendita n. 22294 di rep. stipulato in data 20 febbraio 1991 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 01 marzo 1991 al n. 293 e trascritto a Palermo in data 22 febbraio 1991 ai nn. 10138/8021 (cfr. all.to 2).

Con tale atto le Sigg.re Agnese Carollo e Marilla ed Antonella Ramirez hanno venduto al Sig. Francesco Drago Ferrante, amministratore unico della COS.E.DRA. S.r.l. "... la quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso ... (di un) appezzamento di terreno, sito in territorio di Trabia contrada Portone Arbolazzo esteso nell'intero in catasto Ha. 7 are 93 e ca. 26 mentre la superficie effettiva è di Ha 6 are 40, diviso in due spezzoni dalla strada che conduce alle case Portone Arbolazzo e confinante nell'intero con la trazzera Passo Palermo, con terreno di proprietà Scialabba Luigi, con il muro di recinzione della riserva forestale e con proprietà aliene ... in catasto Comune di Trabia, partita n. 6643 Foglio 11 particella 17 ... particella 29 ... particella 56 ... particella 61 ... particella 18 ...".

Per tale lotto di terreno la COS.E.DRA S.r.l. ha presentato un piano di lottizzazione, ed ha stipulato in data 12 febbraio 1992 la relativa convenzione, repertoriata al n. 32/92, registrata a Termini Imerese in data 13 febbraio 1992 al n. 143 (cfr. all.to 3).

A seguito della realizzazione del residence, le varie unità immobiliari sono state catastate all'urbano e, quelle oggetto della presente relazione, hanno assunto gli identificativi riportati di seguito:

- 1) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 15" è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 118/122 (il sub. 118 individua la costruzione, mentre il sub. 122 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 (abitazioni in villini) classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita



aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T interno dx lotto 15 ..." ed è iscritta alla partita 5826 in testa alla "... COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ..." (cfr. visura per immobile all.to 4);

- 2) l'unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle**, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "**Lotto n. 15**" è individuata catastalmente nel **foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 119/123** (il sub. 119 individua la costruzione, mentre il sub. 123 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria **A/7 classe 4ª**, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T interno sx lotto 15 ..." ed è iscritta alla partita 5826 in testa alla "... COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ..." (cfr. visura per immobile all.to 5);
- 3) l'unità immobiliare di **primo piano, lato monte, a destra guardando da monte**, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "**Lotto n. 15**" è individuata catastalmente nel **foglio 11 di Trabia dalla paricella 629 sub 120/124** (il sub. 120 individua la costruzione, mentre il sub.124 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria **A/7 classe 4ª**, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno dx lotto 15 ..." ed è iscritta alla partita 5826 in testa alla "... COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ..." (cfr. visura per immobile all.to 6);
- 4) l'unità immobiliare di **primo piano, lato monte, a sinistra guardando da monte**, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "**Lotto n. 15**" è individuata catastalmente nel **foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 121/125** (il sub.121 individua la costruzione, mentre il sub.125 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria **A/7 classe 4ª**, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno sx lotto 15 ...", ed è iscritta alla



- partita 5826 in testa alla "... COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ..." (cfr. visura per immobile all.to 7);
- 5) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 126/130 (il sub.126 individua la costruzione, mentre il sub.130 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71 , con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T interno dx lotto 16 ..." ed è iscritta alla partita 5826 in testa alla "... COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ..." (cfr. visura per immobile all.to 8);
- 6) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 127/131 (il sub.127 individua la costruzione, mentre il sub.131 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T interno sx lotto 16 ..." ed è iscritta alla partita 5826 in testa alla "... COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ..." (cfr. visura per immobile all.to 9);
- 7) l'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a destra guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 128/132 (il sub.128 individua la costruzione, mentre il sub.132 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno dx lotto 16 ..." ed è iscritta alla partita 5826 in testa alla "... COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in



Bagheria ... (cfr. visura per immobile all.to 10);

- 8) l'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a sinistra guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 129/133 (il sub.129 individua la costruzione, mentre il sub.133 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno sx lotto 16 ...*" ed è iscritta alla partita 5826 in testa alla "... *COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ...*" (cfr. visura per immobile all.to 11);
- 9) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 2/6 (il sub.2 individua la costruzione, mentre il sub.6 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T interno dx lotto 22 ...*" ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" (cfr. visura per imm.le all.to 12);
- 10) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 3/7 (il sub.3 individua la costruzione, mentre il sub.7 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T interno sx lotto 22 ...*" ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" (cfr. visura per imm.le all.to 13);





- 11) l'unità immobiliare di **primo piano, lato monte, a destra guardando da monte**, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 4/8 (il sub.4 individua la costruzione, mentre il sub.8 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno dx lotto 22 ..." ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." (cfr. visura per imm.le all.to 14);
- 12) l'unità immobiliare di **primo piano, lato monte, a sinistra guardando da monte**, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 5/9 (il sub.5 individua la costruzione, mentre il sub.9 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno sx lotto 22 ..." ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." (cfr. visura per imm.le all.to 15);
- 13) l'unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a destra guardando da valle**, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 25"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 18/20 (il sub. 18 individua la costruzione, mentre il sub. 20 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 9 vani ed una rendita aggiornata di € 813,42, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 25 ..." ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." (cfr. visura per immobile all.to 16);
- 14) l'unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle**, della



- villetta bifamiliare realizzata sul **"Lotto n. 25"**; è individuata catastalmente nel foglio **11 di Trabia dalla particella 732 sub 19/21** (il sub. 19 individua la costruzione, mentre il sub. 21 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria *A/7* classe 4^a, con la consistenza di 9 vani ed una rendita aggiornata di € 813,42, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno sx lotto 25 ...*" ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" (cfr. visura per immobile all.to 17);
- 15) l'unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle**, della villetta bifamiliare realizzata sul **"Lotto n. 26"**; è individuata catastalmente nel foglio **11 di Trabia dalla particella 732 sub 23/25** (il sub. 23 individua la costruzione, mentre il sub. 25 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria *A/7* classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno sx lotto 26 ...*" ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" (cfr. visura per immobile all.to 18);
- 16) l'unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a destra guardando da valle**, della villetta bifamiliare realizzata sul **"Lotto n. 26"**; è individuata catastalmente nel foglio **11 di Trabia dalla particella 732 sub 22/24** (il sub. 22 individua la costruzione, mentre il sub. 24 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria *A/7* classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 26 ...*" ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" (cfr. visura per immobile all.to 19);
- 17) l'unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a destra guardando da valle**, della villetta bifamiliare realizzata sul **"Lotto n. 27"**; è individuata catastalmente nel foglio



- 11 di Trabia dalla particella 732 sub 26/28** (il sub. 26 individua la costruzione, mentre il sub. 28 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 27 ...*" ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" (cfr. visura per immobile all.to 20);
- 18) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 27"; è individuata catastalmente nel foglio **11 di Trabia dalla particella 732 sub 27/29** (il sub. 27 individua la costruzione, mentre il sub. 29 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno sx lotto 27 ...*" ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "...*Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" (cfr. visura per immobile all.to 21);
- 19) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 28"; è individuata catastalmente nel foglio **11 di Trabia dalla particella 732 sub 30/32** (il sub. 30 individua la costruzione, mentre il sub. 32 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 28 ...*" ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" (cfr. visura per immobile all.to 22);
- 20) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 29"; è individuata catastalmente nel foglio **11 di Trabia dalla particella 732 sub 35/37** (il sub. 35 individua la costruzione, mentre



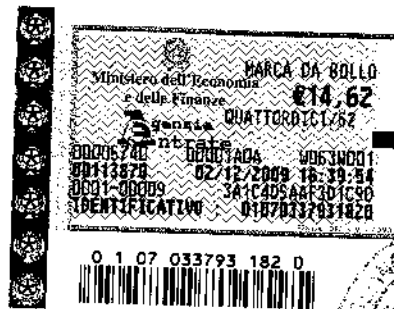
il sub. 37 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno sx lotto 29* ..." ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l.* ..." (cfr. visura per immobile all.to 23);

21) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 29"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 34/36 (il sub. 34 individua la costruzione, mentre il sub. 36 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 29* ..." ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "...*Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l.* ..."; (cfr. visura per immobile all.to 24);

22) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 30"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 39/41 (il sub. 39 individua la costruzione, mentre il sub. 41 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno sx lotto 30* ..." ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l.* ..." (cfr. visura per immobile all.to 25);

23) l'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 30"; è individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 38/40 (il sub. 38 individua la costruzione, mentre il sub. 40 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la





consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 30 ..." ed è iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." (cfr. visura per immobile all.to 26);

- 24) la **particella 629 sub. 177**, indicato come un lotto di terreno, risulta catastalmente una unità "... in corso di costruzione ...", ed è iscritta alla partita 300001 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." (cfr. visura per immobile all.to 27).

4) Metodologia di stima

L'incarico affidatomi dal Sig. G.D. è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili elencati nel paragrafo 2), e quindi formulare un giudizio di stima che esprime la quantità di denaro che all'attualità, nel contesto immobiliare in cui sono inseriti e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità, momento in cui si effettua la stima, può essere pagato per esso in condizioni di libero mercato e libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima è quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, risulta viziato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.



Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine come è ovvio deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Le motivazioni che hanno indotto a non utilizzare il procedimento analitico nel campo delle valutazioni immobiliari sono frutto di esperienza pratica acquisita nello specifico campo estimativo.

Tale procedimento essendo basato sulla redditività del bene, presuppone la possibilità di acquisire un valore attendibile, e correlato al mercato immobiliare al momento in cui si effettua la stima, di tale parametro.

La situazione contingente del mercato immobiliare ha però indotto spesso a falsare in maniera abnorme tale parametro reddituale, riscontrandosi l'assurdo che beni con analoghe caratteristiche producono ufficialmente redditi notevolmente diversi, in relazione al tipo di contratto di locazione che viene stipulato tra le parti.

Peraltro la peculiarità della destinazione degli immobili oggetto della stima, vocati prevalentemente all'uso stagionale, influirebbe ancora di più in tale incertezza dei dati da assumere per tale procedimento analitico.

Si tratta comunque, per entrambi i procedimenti, di metodi comparativi, da adottare in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili (di fatto il procedimento basato sulla capitalizzazione dei



presumibili redditi consiste in una successiva applicazione del procedimento sintetico).

Le fonti di reperimento dei dati di analisi possono essere le più varie, ma tra queste assumono rilevante valore quelle relative ai dati storici, cioè i prezzi, che se recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione e caratteristiche offrono importanti elementi di indirizzo.

Si ricorda che secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2^a ed. amp) *“.... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...”*.

E poiché *“.... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...”*.

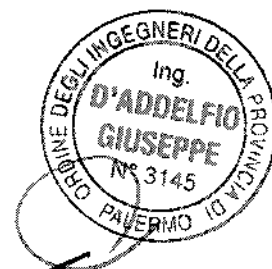
E' evidente che la stima dei valori di mercato, in quanto oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi ho fatto riferimento sia ai quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche sia quelli che recentemente si sono formati nell'assegnazione di unità immobiliari della stessa procedura.

5) Regolarità edilizia e descrizione degli immobili oggetto della stima

Gli immobili oggetto della presente ricadono all'interno di un complesso residenziale denominato “Golden Hill 4”, realizzato dalla COS.E.DRA. S.r.l. nei primi anni '90 nel territorio del Comune di Trabia, nell'ex feudo Sant'Onofrio, in contrada Portone Arbolazzo.

Il complesso si raggiunge facilmente dalla viabilità ordinaria, ed in particolare dalla intercomunale n. 12; percorrendo tale tronco viario nella direzione verso Ventimiglia di



Sicilia, poco dopo il km. 6, sulla destra si raggiunge il primo dei cancelli automatizzati di accesso al complesso residenziale (cfr. foto 1 e 2).

La configurazione d'insieme è quella rappresentata nello stralcio aerofotogrammetrico allegato (cfr. all.to 28), mentre la posizione orografica garantisce una buona panoramicità, differenziata in relazione alla posizione altimetrica dei vari immobili.

Il complesso è servito da una articolata rete viaria interna che, dai cancelli di ingresso dalla strada intercomunale n. 12, consente di raggiungere, disimpegnandoli, i trenta lotti, sui quali insistono le singole costruzioni (con diversa composizione e configurazione), che costituiscono il residence.

Il complesso è servito da una piscina, posizionata nella parte alta del complesso (cfr. foto 3), con un limitrofo ampio solarium (cfr. foto 4, 5 e 6), al di sotto del quale vi sono i locali di servizio ed il locale impianti, nonché da un campo da tennis-calcetto, posto più in alto della piscina e recintato con paletti e rete metallica (cfr. foto 7 e 8).

L'approvvigionamento idrico del complesso è garantito da una rete idrica che da un pozzo esterno, alimenta una vasca di raccolta, e serve i diversi lotti, mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso singole fosse settiche¹.

¹ A proposito delle strutture a servizio del complesso, negli atti di trasferimento stipulati dalla COS.E.DRA. S.r.l. prima dell'intervenuto fallimento, si legge:

"... La vendita procede ... con i seguenti patti:

- le fosse Imhof realizzate nel sottosuolo delle strade di Piano di Lottizzazione costituiscono bene comune tra i proprietari degli appartamenti ad ognuna di esse allacciati;

- la sistema di raccoglimento dell'acqua, ubicata all'interno della lottizzazione, è a servizio di tutti gli appartamenti realizzati e realizzandi dalla società venditrice o dai suoi aventi causa ... tutte le aree del terreno ... rimaste inedificate, che si trovano al di fuori del perimetro dei muretti di recinzione delle villette, restano di proprietà esclusiva della società venditrice, comprese quelle destinate a infrastrutture quali strade di piano di lottizzazione, parcheggi, verde privato. Sulle strade di piano di lottizzazione la parte acquirente ha diritto di passaggio sia pedonale che con automezzi anche pesanti ma è assolutamente vietata la sosta ... parimente la parte acquirente avrà diritto all'uso del parcheggio e del verde ... Ogni proprietario di appartamento avrà diritto all'uso perpetuo della piscina (realizzata a seguito dell'autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 26 novembre 1993 con il nr. 62), del parco giochi bambini e del campo da tennis ...".





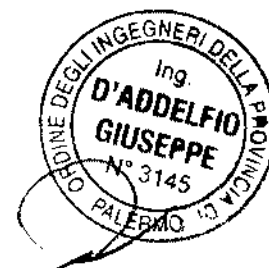
5.1) Unità immobiliari ricadenti nel lotto n. 15

Le unità immobiliari ubicate sul lato valle del lotto n. 15, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 629 sub. 118/122 e 629 sub. 119/123, si raggiungono imboccando il primo dei tre cancelli a servizio del complesso (che si incontra lungo la intercomunale 12 verso Ventimiglia), percorrendo in salita la bretella perimetrale che si sviluppa lungo il confine destro del complesso fino alla prima intersezione a sinistra, parallela alla intercomunale, e percorrendola per un breve tratto fino all'intersezione con la ortogonale verso monte, proseguendo poi sulla sinistra fino all'ultima costruzione sulla destra (cfr. foto 9, 10, 11 e 12), mentre le unità immobiliari ubicate sul lato monte dello stesso lotto n. 15, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 629 sub. 121/125 e 629 sub. 120/124, si raggiungono percorrendo fino alla fine la strada del complesso che si sviluppa lungo il confine destro, proseguendo sulla sinistra fino alla fine della strada condominiale (in parte non pavimentata ed a fondo sconnesso) (cfr. foto 13).

L'intera costruzione insistente nel lotto n. 15, consistente in un edificio composto da quattro distinte ed autonome unità immobiliari, è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 719 (cfr. all.to 29) rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 05 maggio 1992 con il verbale n. 1066/3 e su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 11 maggio 1992.

L'autorizzazione di abitabilità relativa a tale lotto è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994 (cfr. all.to 30), previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e nulla osta dell'Ufficiale Sanitario rilasciati in data 15 e 16 settembre 1994 e si riferisce a:

"... piano terra dx – con accesso da porticato, composto da due vani, cucina-pranzo, w.c. doccia, fg. 11, p.lla 629, sub 118/122 ...";



"... piano terra sx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina-pranzo, w.c. doccia, fg. 11, p.lla 629, sub 119/123 ...";

"... primo piano sx – con accesso da cucina-pranzo, composta da 2 vani, cucina-pranzo, w.c. doccia e terrazzo, fg. 11, p.lla 629, sub 121/125 ...".

"... primo piano dx – con accesso da cucina-pranzo, composta da 2 vani, cucina-pranzo, w.c. doccia e terrazzo, fg. 11, p.lla 629, sub 120/124 ...";

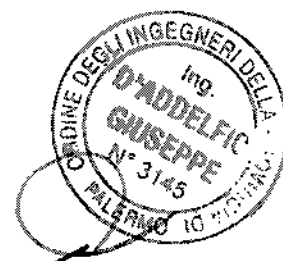
La costruzione, nel suo intero complesso, si presenta in discreto stato di conservazione, con la finitura esterna ad intonaco tipo Li Vigni e la copertura a doppia falda con tegole tipo marsigliesi su falde inclinate; sui prospetti esterni si rilevano piccole lesioni che non interessano la parte strutturale.

5.1.1) - immobile del lotto n. 15 individuato dalla particella 629 sub 118/122

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 31) si raggiunge il cancello metallico a doppia anta di accesso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 118/122 (cfr. foto 14).

La pertinenza esterna, con una consistenza di oltre mq. 450, è incolta e praticamente priva di impianto a verde ed è delimitata sia verso valle sia a monte e per alcune porzioni laterali, da muri in cemento armato a vista, uno dei quali, interno, di contenimento del terrazzamento alla quota del portico antistante l'immobile; solo sul confine con la strada condominiale è presente una recinzione in paletti metallici e rete (cfr. foto da 15 a 18). Dalla pertinenza esterna, superati pochi gradini, si raggiunge il portico coperto (cfr. foto 19), in fondo al quale si trova il portoncino dal quale si accede all'unità immobiliare (cfr. foto 20).

Superato il portoncino d'ingresso si accede direttamente alla zona giorno (cfr. foto 21 e 22), a destra della quale, entrando, si trova un'appendice destinata a cucina.



Sulla parete di destra, entrando, vi è il vano da cui si accede ad un disimpegno che distribuisce sulla sinistra una prima camera servita da un finestra con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 23), al centro un servizio w.c. doccia (cfr. foto 24 e 25) e, sulla destra, una camera con affaccio sul prospetto principale (cfr. foto 26).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (cfr. all.to 32 al quale rinvio per una visione d'insieme).

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in ceramica a tappeto unico, con zocchetto dello stesso materiale. Il w.c. doccia è pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle 20 x 20 di colore diverso da quelle utilizzate nelle camere. Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso e tinteggiate con idropittura; le pareti dell'angolo cucina (che si affaccia con una finestra sul prospetto principale) sono rivestite con piastrelle in ceramica dimensioni 15 x 15, collocate fino ad una altezza di circa m. 2,10; gli intonaci presentano localizzati ammaloramenti, presumibilmente per infiltrazioni di acqua. Sia nella parete della zona cucina sia nei servizi w.c. doccia sono state realizzate le predisposizioni impiantistiche, ma mancano tutti i sanitari e gli accessori, fatta eccezione per il piatto doccia; l'impianto elettrico è predisposto limitatamente alle tubazioni, le cassette e parte della filatura, ma mancano i frutti e le placche; gli scarichi sono stati predisposti per il convogliamento in una fossa settica, e a quota del soffitto dell'ambiente giorno è collocato lo stacco della tubazione per l'eventuale allaccio della canna di un camino. Gli infissi esterni dei vari ambienti, in pino di Svezia, sono stati asportati, salvo il portoncino d'ingresso ed un'anta della camera a sinistra del disimpegno, e mancano tutte le porte interne.

L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le



tramezzature interne) di circa mq. 110, di cui circa mq. 82 relativi alla superficie coperta, circa mq. 6 relativi alla superficie del portico esterno coperto, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 23), e circa mq. 22 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 450).

5.1.2) - immobile del lotto 15 individuato dalla particella 629 sub 119/123

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 33) si raggiunge la pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 119/123.

Si tratta di un'area estesa oltre mq. 300, che si sviluppa sul fronte e sul lato sinistro della costruzione, incolta ed assolutamente priva di impianto arboreo, delimitata sul confine con la strada condominiale da un muretto in calcestruzzo con soprastante recinzione in paletti metallici e rete, in cui è inserito un cancello metallico a doppia anta (cfr. foto 27).

Attraversata la pertinenza esterna si raggiunge il portico coperto (cfr. foto 28), sopraelevato di pochi gradini rispetto alla quota della pertinenza esterna; sotto il portico si trova la porta-finestra d'ingresso all'unità immobiliare (cfr. foto 29).

Dal portoncino esterno si accede direttamente alla zona giorno (cfr. foto 30 e 31), a sinistra della quale, subito entrando, si trova un'appendice in cui è stata ricavata una zona destinata a cucina (cfr. foto 32), con le pareti rivestite con piastrelle e le predisposizioni impiantistiche. Da un vano porta ubicato sulla sinistra entrando (cfr. foto 33), si accede ad un disimpegno dal quale si raggiungono una prima camera con affaccio sul prospetto principale (cfr. foto 34), un servizio w.c. doccia (cfr. foto 35 e 36), ed una camera con affaccio sul prospetto laterale sinistro della costruzione (cfr. foto 37).

La distribuzione interna è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata (cfr. all.to 34), alla quale rinvio per una visione d'insieme.





Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica, con piastrelle di medie dimensioni (33 x 33, utilizzate anche per la pavimentazione del portico d'ingresso), e zocchetto perimetrale dello stesso materiale.

Il servizio w.c. doccia è pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle delle dimensioni 20 x 20; le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso, tinteggiato con idropittura (con localizzate manifestazioni di umidità), tranne, come già scritto, le pareti dell'appendice destinata a cucina, che sono rivestite con piastrelle in ceramica delle dimensioni 15 x 15, collocate fino ad una altezza di circa m. 2,10.

La predisposizione impiantistica interna è completa, ma mancano tutti i sanitari (tranne il piatto doccia) e le placche dell'impianto elettrico; gli scarichi sono predisposti per il convogliamento in una fossa settica ed a quota soffitto dell'ambiente giorno è installato un tronco di tubazione per l'eventuale allaccio di un camino. Gli infissi esterni sono stati tutti asportati e mancano tutte le porte interne.

L'unità immobiliare, attualmente libera da persone e cose, in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 100, di cui circa mq. 80 relativi alla superficie coperta, circa mq. 4 relativi alla superficie del portico esterno coperto, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 17), e circa mq. 16 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di oltre mq. 300).

5.1.3) - immobile del lotto 15 individuato dalla particella 629 sub 120/124

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 35) si raggiunge il tracciato viario antistante la pertinenza esterna dell'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a destra guardando da monte, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 120/124 (cfr. foto 38, 39 e 40).



Tale pertinenza, con forma irregolare ed una forte acclività, si sviluppa sul fronte dell'immobile, salvo che per una piccola appendice sul lato destro, ed ha una superficie di circa mq. 230; si presenta incolta ed in stato di abbandono, ed è priva di impianto a verde; è delimitata a monte da un muro in cemento armato che funge da contenimento del tracciato viario.

Dopo avere attraversato la pertinenza esterna si raggiunge un patio scoperto (in realtà sono presenti alcune travi in aggetto finalizzate ad una copertura parziale) dove si trova il portoncino d'ingresso (cfr. foto 41 e 42) attraverso il quale si accede direttamente alla zona a giorno (cfr. foto 43). Sul lato destro della parete di fronte all'ingresso, in una piccola appendice, si trova la zona cucina e, a fianco, la porta finestra da cui si accede alla terrazza a servizio dell'immobile, con affaccio verso valle (cfr. foto 44, 45 e 46). Sulla parete a destra, entrando, si trova il vano (cfr. foto 47) da cui si raggiunge il disimpegno che distribuisce, a sinistra, una prima camera con affaccio sulla terrazza (cfr. foto 48), al centro un servizio w.c. doccia (cfr. foto 49 e 50) ed a destra una camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 51).

La distribuzione interna è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, cui si rinvia per una visione d'insieme (cfr. all.to 36).

Le finiture interne sono di tipo corrente; i pavimenti dei vari ambienti sono in ceramica, con piastrelle di medie dimensioni (33 x 33), utilizzate anche per la pavimentazione della terrazza, perimetrata da uno zocchetto pure in ceramica; il servizio doccia è pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle delle dimensioni 20 x 20. La finitura delle pareti è ad intonaco civile a gesso, tinteggiato con idropittura, escluso l'angolo cottura che è rivestito con piastrelle in ceramica delle dimensioni 10 x 10, fino ad una altezza di circa m. 2,10.

La predisposizione impiantistica interna è completa, ma mancano tutti i sanitari



(tranne il piatto doccia) ed i cavi e le placche dell'impianto elettrico; gli scarichi sono predisposti per il convogliamento in una fossa settica ed a quota soffitto dell'ambiente giorno è installato un tronco di tubazione per l'eventuale allaccio di un camino.

Gli infissi esterni degli ambienti sono in legno, essenza pino di Svezia, alcuni dei quali completamente mancanti e altri danneggiati, mentre mancano tutte le porte interne.

L'unità immobiliare, attualmente libera da persone e cose, in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 80, di cui circa mq. 65 relativi alla superficie coperta, circa mq. 4 relativi alla superficie della terrazza scoperta, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 18), e circa mq. 11 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (circa mq. 230).

5.1.4) - immobile del lotto 15 individuato dalla particella 629 sub 121/125

Seguendo il percorso indicato nella planimetria d'insieme (cfr. all.to 37) si raggiunge la pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano primo, lato monte, a sinistra guardando da monte, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 121/125 (cfr. foto 52, 53, 54 e 55).

Tale pertinenza, con forma irregolare ed una forte acclività, si sviluppa sul fronte dell'immobile, salvo che per una piccola appendice sul lato sinistro, ed ha una superficie di circa mq. 150; si presenta incolta ed in stato di abbandono, ed è priva di impianto a verde; è delimitata a monte da un muro in cemento armato che funge da contenimento del tracciato viario.

Dopo avere attraversato la pertinenza esterna si raggiunge il portoncino d'ingresso (cfr. foto 56) (in realtà sono presenti alcune travi in aggetto finalizzate ad una copertura parziale) attraverso il quale si accede direttamente alla zona giorno (cfr. foto 57). Sul lato sinistro della parete di fronte all'ingresso, in una appendice, si trova la zona cucina con un



angolo cottura rivestito con piastrelle in ceramica delle dimensioni 10 x 10 e, alla sua destra, la porta finestra da cui si accede alla terrazza a servizio dell'immobile, con affaccio verso valle (cfr. foto 58, 59 e 60). Da un vano porta ubicato sulla sinistra entrando (cfr. foto 61), si accede ad un disimpegno dal quale si raggiungono una prima camera con affaccio sulla terrazza (cfr. foto 62), un servizio w.c. doccia (cfr. foto 63 e 64), ed una camera con affaccio sul prospetto laterale della costruzione (cfr. foto 65).

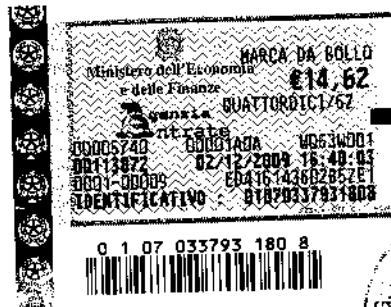
La distribuzione interna è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata (cfr. all.to 38), alla quale rinvio per una visione d'insieme.

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica, con piastrelle di medie dimensioni (33 x 33, utilizzate anche per la pavimentazione della terrazza), e zocchetto perimetrale dello stesso materiale. Il servizio w.c. doccia è pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle delle dimensioni 20 x 20; le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso, tinteggiato con idropittura (con localizzate manifestazioni di umidità), tranne, come già scritto, le pareti dell'appendice destinata a cucina, che sono rivestite con piastrelle in ceramica delle dimensioni 10 x 10, collocate fino ad una altezza di circa m. 2,10.

La predisposizione impiantistica interna è completa, ma mancano tutti i sanitari (tranne il piatto doccia) ed i fili e le placche dell'impianto elettrico; gli scarichi sono predisposti per il convogliamento in una fossa settica ed a quota soffitto dell'ambiente giorno è installato un tronco di tubazione per l'eventuale allaccio di un camino. Gli infissi esterni degli ambienti sono in legno, essenza pino di Svezia, alcuni dei quali completamente mancanti e altri danneggiati, mentre mancano tutte le porte interne.

L'unità immobiliare, attualmente libera da persone e cose, in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 78, di cui circa mq. 66 relativi alla superficie





coperta, circa mq. 5 relativi alla superficie della terrazza, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 25), e circa mq. 7 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata con un'incidenza del 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 150).

5.2) Unità immobiliari ricadenti nel lotto n. 16

Le unità immobiliari ubicate sul lato valle del lotto n. 16, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 629 sub. 126/130 e 629 sub. 127/131, si raggiungono imboccando il primo dei tre cancelli a servizio del complesso (che si incontra lungo la intercomunale 12 verso Ventimiglia), percorrendo in salita la bretella perimetrale che si sviluppa lungo il confine destro del complesso fino alla prima intersezione a sinistra, parallela alla intercomunale, e percorrendola per un breve tratto fino all'intersezione con la ortogonale verso monte, e svoltando infine a sinistra, dove sul lato monte si trovano gli accessi (cfr. le già citate foto 9, 10, 11 e 12).

Le unità immobiliari ubicate sul lato monte dello stesso lotto n. 16, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 629 sub. 129/133 e 629 sub. 128/132, si raggiungono percorrendo fino alla fine la strada del complesso che si sviluppa lungo il confine destro, proseguendo sulla sinistra fino alla fine della strada condominiale (in parte non pavimentata ed a fondo sconnesso) (cfr. foto 66 e 67).

L'intera costruzione insistente nel lotto n. 16, consistente in un edificio composto da quattro distinte ed autonome unità immobiliari, è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 720 (cfr. all.to 39) rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 05 maggio 1992 con il verbale n. 1066/7 e su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 11 maggio 1992.

L'autorizzazione di abitabilità relativa a tale lotto è stata rilasciata dal Sindaco del



Comune di Trabia il 16 settembre 1994 (cfr. all.to 40), previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e nulla osta dell'Ufficiale Sanitario espressi in data 15 e 16 settembre 1994 e si riferisce a:

"... piano terra dx – con accesso da porticato, composto da due vani, cucina-pranzo, w.c. doccia, fg. 11, p.lla 629, sub 127/131 ...";

"... piano terra sx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina-pranzo, w.c. doccia, fg. 11, p.lla 629, sub 126/130 ...";

"... primo piano sx – con accesso da cucina-pranzo, composta da 2 vani, cucina-pranzo, w.c. doccia e terrazzo, fg. 11, p.lla 629, sub 129/133 ...".

"... primo piano dx – con accesso da cucina-pranzo, composta da 2 vani, cucina-pranzo, w.c. doccia e terrazzo, fg. 11, p.lla 629, sub 128/132 ...";

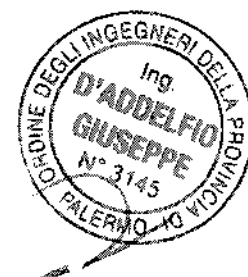
La costruzione, nel suo intero complesso, si presenta in discreto stato di conservazione, con la finitura esterna ad intonaco tipo Li Vigni e la copertura a doppia falda con tegole tipo marsigliesi su falde inclinate; sui prospetti esterni si rilevano piccole lesioni che non interessano la parte strutturale.

5.2.1) - immobile del lotto n. 16 individuato dalla particella 629 sub 126/130²

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 41) si raggiunge il cancello metallico a doppia anta di accesso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 126/130.

La pertinenza esterna, con una consistenza di circa mq. 290, in parte pavimentata per consentire l'accesso alle automobili, si presenta con un giardino ben curato; a monte è

² Tale individuazione è quella che si desume dall'elaborato planimetrico (all.to 41), che risulta incoerente con l'indicazione riportata sia nella planimetria catastale (all.to 42) sia nella certificazione di abitabilità (all.to 40) (che la individuerebbero come identificata dalla particella 629 sub. 127/131), ma coincidente con quanto riportato nella visura catastale (all.to 8)



delimitata da muri in cemento armato a vista mentre il confine con la strada è definito da un muretto in calcestruzzo e una recinzione in paletti metallici e rete (cfr. foto 68 e 69).

L'unità immobiliare risulta attualmente in uso a terzi, e non è stato possibile accedere al suo interno per effettuare i rilievi metrici e fotografici.

Facendo quindi riferimento alla planimetria catastale (cfr all.to 42), l'unità immobiliare risulta composta da una " cucina pranzo" che si raggiunge direttamente dal portoncino sito all'interno di un portico coperto. Da un disimpegno, a destra entrando, si accede alle due camere (una con affaccio sul prospetto laterale e una con affaccio sul prospetto principale) ed al servizio w.c. doccia.

In mancanza di un riscontro diretto, con riferimento alle finiture, per la stima dell'unità immobiliare si terrà conto della qualità mediamente riscontrata all'interno delle altre unità immobiliari, ma ad un diverso stato d'uso, tenuto conto che la stessa è attualmente abitata.

Per ciò che riguarda la consistenza, sulla scorta dei dati desumibili dalla planimetria catastale, la superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) risulta pari a di circa mq. 105, di cui circa mq. 84 relativi alla superficie coperta, circa mq. 6 relativi alla superficie del portico coperto valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 24), e circa mq. 15 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata con un'incidenza del 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 290).

5.2.2) - immobile del lotto 16 individuato dalla particella 629 sub 127/131³

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 43) si raggiunge

³ Tale individuazione è quella che si desume dall'elaborato planimetrico (all.to 43), che risulta incoerente con l'indicazione riportata sia nella planimetria catastale (all.to 44) sia nella certificazione di abitabilità (all.to 40) (che la individuerebbero come identificata dalla particella 629 sub. 126/130), ma coincidente con quanto riportato nella visura catastale (all.to 9)



il cancello metallico a doppia anta di accesso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 127/131.

La pertinenza esterna, con una consistenza di circa mq. 230, in parte pavimentata per consentire l'accesso alle automobili, si presenta con un giardino ben curato; a monte è delimitata da muri in cemento armato a vista mentre il confine con la strada è definito da un muretto in calcestruzzo ed una recinzione in paletti metallici e rete (cfr. foto 70 e 71).

L'unità immobiliare risulta attualmente in uso a terzi, e non è stato possibile accedere all'interno dell'abitazione per effettuare il rilievo metrico e fotografico.

Facendo quindi riferimento alla planimetria catastale (cfr all.to 44), l'unità immobiliare risulta composta da una " cucina pranzo" che si raggiunge direttamente dal portoncino sito all'interno di un portico coperto. Da un disimpegno, a sinistra entrando, si accede alle due camere (una con affaccio sul prospetto laterale e una con affaccio sul prospetto principale) ed al servizio w.c. doccia.

In mancanza di un riscontro diretto, con riferimento alle finiture, per la stima dell'unità immobiliare si terrà conto della qualità mediamente riscontrata all'interno delle altre unità immobiliari, ma ad un diverso stato d'uso, tenuto conto che la stessa è attualmente abitata.

Per ciò che riguarda la consistenza, sulla scorta dei dati desumibili dalla planimetria catastale, la superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) risulta pari a di circa mq. 101, di cui circa mq. 84 relativi alla superficie coperta, circa mq. 6 relativi alla superficie del portico coperto valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 24), e circa mq. 11 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata con un'incidenza del 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 230).





5.2.3) - Immobile del lotto 16 individuato dalla particella 629 sub 128/132

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 45) si raggiunge la pertinenza esterna dell'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a destra guardando da monte, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 128/132 (cfr. foto 72).

Tale pertinenza, con forma irregolare ed andamento pressoché pianeggiante (per la presenza verso valle di un muro di contenimento), si sviluppa sul fronte dell'immobile, salvo che per una piccola appendice sul lato destro, ed ha una superficie di circa mq. 190; si presenta incolta ed in stato di abbandono, ed è priva di impianto a verde; vi si accede per mezzo di una scala in c.a. ed è delimitata a monte da un muro in cemento armato che funge da contenimento del tracciato viario (cfr. foto 73, 74 e 75).

Dopo avere attraversato la pertinenza esterna si raggiunge il portoncino d'ingresso (cfr. foto 76 e 77) (in realtà sono presenti alcune travi in aggetto finalizzate ad una copertura parziale) attraverso il quale si accede direttamente alla zona a giorno (cfr. foto 78). Sul lato destro della parete di fronte all'ingresso, in un'appendice, si trova la zona cucina ed a fianco, sulla sinistra, la porta finestra da cui si accede alla terrazza a servizio dell'immobile, con affaccio verso valle (cfr. foto 79, 80 e 81). Sulla parete a destra, entrando, si trova il vano (cfr. foto 82) da cui si accede al disimpegno che distribuisce, a sinistra, una prima camera con affaccio sulla terrazza (cfr. foto 83), al centro un servizio w.c. doccia (cfr. foto 84 e 85) ed a destra una camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 86).

La distribuzione interna è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, cui si rinvia per una visione d'insieme (cfr. all.to 46).

Le finiture interne sono di tipo corrente; i pavimenti dei vari ambienti sono in ceramica, con piastrelle di medie dimensioni (33 x 33), utilizzate anche per la pavimentazione della terrazza, perimetrate da uno zocchetto pure in ceramica; il servizio



doccia è pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle delle dimensioni 20 x 20. La finitura delle pareti è ad intonaco civile a gesso, tinteggiato con idropittura, escluso l'angolo cottura che è rivestito con piastrelle in ceramica delle dimensioni 10 x 10, fino ad una altezza di circa m. 2,10.

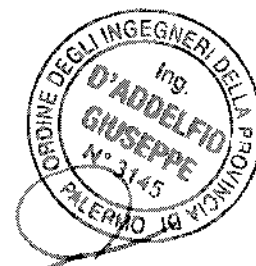
La predisposizione impiantistica interna è completa, ma mancano tutti i sanitari (tranne il piatto doccia) ed i fili e le placche dell'impianto elettrico; gli scarichi sono predisposti per il convogliamento in una fossa settica ed a quota soffitto dell'ambiente giorno è installato un tronco di tubazione per l'eventuale allaccio di un camino. Gli infissi esterni degli ambienti sono in legno, essenza pino di Svezia, alcuni dei quali completamente mancanti e altri danneggiati, mentre mancano due delle quattro porte interne.

L'unità immobiliare, attualmente libera da persone e cose, in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 80, di cui circa mq. 66 relativi alla superficie coperta, circa mq. 4 relativi alla superficie della terrazza scoperta, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 22), e circa mq. 10 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (circa mq. 190).

5.2.4) - immobile del lotto 16 individuato dalla particella 629 sub 129/133

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 47) si raggiunge la pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano primo, lato monte, a sinistra guardando da monte, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 129/133 (cfr. foto 87, 88 e 89).

Tale pertinenza, con forma regolare ed andamento pressoché pianeggiante, si sviluppa sia sul fronte dell'immobile sia sul lato sinistro con una superficie di circa mq. 235; si presenta incolta ed in stato di abbandono, ed è priva di impianto a verde; è delimitata a monte da un muro in cemento armato che funge da contenimento del tracciato viario.



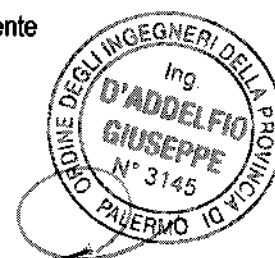
Dopo avere attraversato la pertinenza esterna si raggiunge il portoncino d'ingresso (cfr. foto 90 e 91) (in realtà sono presenti alcune travi in aggetto finalizzate ad una copertura parziale), superato il quale si accede direttamente alla zona a giorno. Sul lato sinistro della parete di fronte all'ingresso, in una appendice, si trova la zona cucina con un angolo cottura rivestito con piastrelle in ceramica delle dimensioni 10 x 10 e, a fianco, la porta finestra da cui si accede alla terrazza a servizio dell'immobile, con affaccio verso valle (cfr. foto 92, 93 e 94). Da un vano porta ubicato sulla sinistra entrando (cfr. foto 95), si accede ad un disimpegno dal quale si raggiungono una prima camera con affaccio sulla terrazza (cfr. foto 96), un servizio w.c. doccia (cfr. foto 97 e 98), ed una camera con affaccio sul prospetto laterale della costruzione (cfr. foto 99).

La distribuzione interna è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata (cfr. all.to 48), alla quale rinvio per una visione d'insieme.

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica, con piastrelle di medie dimensioni (33 x 33, utilizzate anche per la pavimentazione della terrazza), e zocchetto perimetrale dello stesso materiale.

Il servizio w.c. doccia è pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle delle dimensioni 20 x 20; le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso, e tinteggiate con idropittura (con localizzate manifestazioni di umidità), tranne, come già scritto, quelle dell'appendice destinata a cucina, che sono rivestite con piastrelle in ceramica delle dimensioni 10 x 10, collocate fino a circa m. 2,10.

La predisposizione impiantistica interna è completa, ma mancano tutti i sanitari (tranne il piatto doccia) ed i fili e le placche dell'impianto elettrico; gli scarichi sono predisposti per il convogliamento in una fossa settica ed a quota soffitto dell'ambiente giorno è installato un tronco di tubazione per l'eventuale allaccio di un camino. Gli infissi esterni degli ambienti sono in legno, essenza pino di Svezia, molti dei quali completamente



danneggiati, mentre mancano tutte le porte interne.

L'unità immobiliare, attualmente libera da persone e cose, in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 85 di cui circa mq. 69 relativi alla superficie coperta, circa mq. 4 relativi alla superficie della terrazza, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 20), e circa mq. 12 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 235).

5.3) Unità immobiliari ricadenti nel lotto n. 22

Le unità immobiliari ubicate sul lato valle del lotto n. 22, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 732 sub. 2/6 e 732 sub. 3/7, si raggiungono percorrendo la strada intercomunale n. 12 (cfr. foto 100) e imboccando, all'altezza del km 5 (cfr. foto 101), la diramazione che, sulla destra (nella direzione verso Ventimiglia), sale verso monte (cfr. foto 102 e 103).

Le unità immobiliari ubicate sul lato monte del lotto n. 22, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 732 sub. 4/8 e 732 sub. 5/9, si raggiungono percorrendo la descritta strada e proseguendola fino ad arrivare ad un cancello metallico a doppia anta (cfr. foto 104 e 105), superato il quale si trova un tracciato viario in terra battuta che consente di raggiungerle.

L'intera costruzione insistente nel lotto n. 22, consistente in un edificio composto da quattro distinte ed autonome unità immobiliari, è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 726 (cfr. all.to 49) rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 24 marzo 1992 con il verbale n. 1063/5 e su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 30 marzo 1992.





L'autorizzazione di abitabilità relativa a tale lotto è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994 (cfr. all.to 50), previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e nulla osta dell'Ufficiale Sanitario rilasciati in data 15 e 16 settembre 1994 e si riferisce a:

- "... piano terra dx – con accesso da porticato, composto da due vani, cucina-pranzo e w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 2/6 ...";
- "... piano terra sx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina-pranzo e w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 3/7 ...";
- "... primo piano sx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina-pranzo, w.c. doccia, portico e terrazzo, fg. 11, p.lla 732, sub 5/9 ...".
- "... primo piano dx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina-pranzo, w.c. doccia, portico e terrazzo, fg. 11, p.lla 732, sub 4/8 ...";

La costruzione, nel suo intero complesso, si presenta in discreto stato di conservazione, con la finitura esterna ad intonaco tipo Li Vigni e la copertura a doppia falda con tegole tipo marsigliesi su falde inclinate e non si rilevano lesioni che interessano la parte strutturale.

5.3.1) - immobile del lotto n. 22 individuato dalla particella 732 sub 2/6

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 51) si raggiunge il cancello metallico a doppia anta di accesso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 2/6 (cfr. foto 106).

La pertinenza esterna, con pianta irregolare ed una consistenza di circa mq. 370, è incolta e praticamente priva di impianto a verde ed è delimitata sia verso valle sia verso monte sia per alcune porzioni laterali, da muri in cemento armato di contenimento del terrazzamento alla quota del portico antistante l'immobile (cfr. foto 107, 108 e 109).

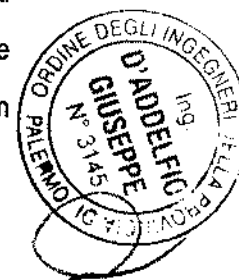


Dalla pertinenza esterna, superati pochi gradini, si raggiunge il portico coperto (cfr. foto 110), in fondo al quale si trova il portoncino-finestra dal quale si accede all'unità immobiliare (cfr. foto 111). Superato il portoncino d'ingresso si accede direttamente alla zona giorno (cfr. foto 112 e 113), a destra della quale, entrando, si trova un'appendice destinata a cucina (cfr. foto 114). Sulla parete di destra, entrando, vi è il vano da cui si accede ad un disimpegno che distribuisce sulla sinistra una prima camera servita da una finestra con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 115), al centro un servizio w.c. doccia (cfr. foto 116) e, sulla destra, una camera con affaccio sul prospetto principale (cfr. foto 117).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (cfr. all.to 52 al quale rinvio per una visione d'insieme).

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in ceramica a tappeto unico, con zocchetto dello stesso materiale. Il w.c. doccia è pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle 20 x 20 di colore diverso da quelle utilizzate nelle camere. Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso e tinteggiate con idropittura; le pareti dell'angolo cucina (che si affaccia con una finestra sul prospetto principale) sono rivestite con piastrelle in ceramica dimensioni 10 x 10, collocate fino ad una altezza di circa m. 2,20.

Sia nella parete della zona cucina sia nei servizi w.c. doccia sono state realizzate le predisposizioni impiantistiche, ma mancano tutti i sanitari e gli accessori, fatta eccezione per il piatto doccia; l'impianto elettrico è predisposto limitatamente alle tubazioni e le cassette a parte, ma mancano i frutti e le placche e sono stati asportati i cavi; gli scarichi sono stati predisposti per il convogliamento in una fossa settica, e a quota del soffitto dell'ambiente giorno è collocato lo stacco di una tubazione per l'eventuale allaccio della canna di un



camino. Gli infissi esterni dei vari ambienti, compreso il portoncino-finestra, in pino di Svezia, sono danneggiati, e mancano tutte le porte interne.

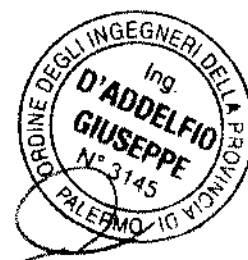
L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 100, di cui circa mq. 78 relativi alla superficie coperta, circa mq. 3 relativi alla superficie del portico esterno coperto, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 13), e circa mq. 19 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 370).

5.3.2) - immobile del lotto 22 individuato dalla particella 732 sub 3/7

Seguendo il percorso indicato nella planimetria d'insieme (cfr. all.to 53) si raggiunge la pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle (cfr. foto 118), individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 3/7.

Si tratta di un'area estesa oltre mq. 2000, che si sviluppa sul fronte e sul lato sinistro della costruzione, incolta ed assolutamente priva di impianto arboreo, delimitata sul confine a valle da una parete in c.a. (cfr. foto 119).

Attraversata la pertinenza esterna si raggiunge il portico coperto (cfr. foto 120 e 121), sopraelevato di pochi gradini rispetto alla quota della pertinenza esterna, sotto il quale si trova la porta-finestra d'ingresso all'unità immobiliare (cfr. foto 122). Dalla porta-finestra esterna si accede direttamente alla zona giorno (cfr. foto 123), a sinistra della quale, subito entrando, si trova un'appendice in cui è stata ricavata una zona destinata a cucina (cfr. foto 124), con le pareti rivestite con piastrelle e le predisposizioni impiantistiche. Da un vano porta ubicato sulla sinistra entrando, si accede ad un disimpegno dal quale si raggiungono una prima camera con affaccio sul prospetto principale (cfr. foto 125), un servizio w.c.



doccia (cfr. foto 126 e 127), ed una camera con affaccio sul prospetto laterale sinistro della costruzione (cfr. foto 128).

La distribuzione interna è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata (cfr. all.to 54), alla quale rinvio per una visione d'insieme.

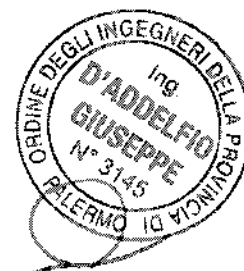
Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica, con piastrelle di medie dimensioni (33 x 33, utilizzate anche per la pavimentazione del portico d'ingresso), e zocchetto perimetrale dello stesso materiale.

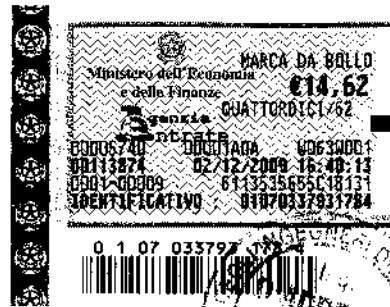
Il servizio w.c. doccia è pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle delle dimensioni 20 x 20; le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso, tinteggiato con idropittura (con localizzate manifestazioni di umidità), fatta eccezione per le pareti dell'appendice destinata a cucina, che sono rivestite con piastrelle in ceramica delle dimensioni 10 x 10, collocate fino ad una altezza di circa m. 2,10.

La predisposizione impiantistica interna è completa, ma mancano tutti i sanitari (tranne il piatto doccia) e le placche ed i cavi dell'impianto elettrico; gli scarichi sono predisposti per il convogliamento in una fossa settica ed a quota soffitto dell'ambiente giorno è installato un tronco di tubazione per l'eventuale allaccio di un camino.

Parte degli infissi esterni sono danneggiati e mancano tutte le porte interne.

L'unità immobiliare, attualmente libera da persone e cose, in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 160, di cui circa mq. 78 relativi alla superficie coperta, circa mq. 3 relativi alla superficie del portico esterno coperto, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 13), e mq. 80 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata con una incidenza pari alla superficie coperta (la superficie effettiva è di oltre mq. 2000).





5.3.3) - immobile del lotto 22 individuato dalla particella 732 sub 4/8

Seguendo il percorso indicato nella planimetria d'insieme (cfr. all.to 55) si raggiunge il tracciato viario antistante la pertinenza esterna dell'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a destra guardando da monte, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 4/8 (cfr. foto 129).

Non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare a causa della vegetazione spontanea, costituita in massima parte da rovi, che impedisce la percorrenza del tratto finale della strada interna che serve l'unità immobiliare oltre che ostruire l'accesso alla pertinenza esterna.

Per tali motivi le valutazioni riguardanti tale unità immobiliare sono state sviluppate considerando la consistenza e la distribuzione della planimetria catastale (cfr. all.to 56), che rappresenta un ingresso, attraverso un portico coperto, direttamente ad un ambiente giorno indicato come "cucina-pranzo", oltre a due camere, con affaccio rispettivamente sul prospetto laterale e sul prospetto lato valle, ed un servizio w.c. doccia, con affaccio sul prospetto laterale, distribuiti da un disimpegno. La zona "cucina-pranzo" è servita direttamente da una terrazza, parzialmente coperta da un portico, che affaccia verso valle.

L'unità immobiliare, attualmente libera da persone e cose, in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne), ricavata dalla planimetria catastale, di circa mq. 108, di cui circa mq. 74 relativi alla superficie coperta, circa mq. 3 relativi alla superficie del portico coperto d'accesso e circa mq. 4 relativi alla superficie del portico della terrazza, valutate al 25% di quelle effettive (la superficie effettiva è, rispettivamente, di circa mq. 10 e di circa mq. 14), circa mq. 7 relativi alla superficie del terrazzo che si affaccia a valle, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 34), e circa mq. 20 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie



effettiva è di oltre mq. 400).

5.3.4) - immobile del lotto 22 individuato dalla particella 732 sub 5/9

Seguendo il percorso indicato nella planimetria d'insieme (cfr. all.to 57) si raggiunge il tracciato viario antistante la pertinenza esterna dell'unità immobiliare di primo piano, lato monte, a sinistra guardando da monte, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 5/9 (cfr. la già citata foto 129).

Come per la precedente unità immobiliare non è stato possibile un sopralluogo interno a causa della vegetazione spontanea che impedisce la percorrenza del tratto finale della strada interna che serve l'unità immobiliare, oltre ad ostruire l'accesso alla pertinenza esterna.

Anche in questo caso le valutazioni riguardanti l'unità immobiliare sono state effettuate considerando la distribuzione e la consistenza della planimetria catastale (cfr. all.to 58), che rappresenta l'ingresso, attraverso un portico coperto, direttamente ad un ambiente giorno individuato come "cucina-pranzo", oltre a due camere, con affaccio rispettivamente sul prospetto laterale e sul prospetto lato valle, ed un servizio w.c. doccia, con affaccio sul prospetto laterale, distribuiti da un disimpegno. La zona "cucina-pranzo" è servita da una terrazza, parzialmente coperta, che si affaccia verso valle.

L'unità immobiliare, attualmente libera da persone e cose, in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne), ricavata dalla planimetria catastale, di circa mq. 106, di cui circa mq. 74 relativi alla superficie coperta, circa mq. 3 relativi alla superficie del portico coperto d'accesso e circa mq. 4 relativi alla superficie del portico della terrazza, valutate al 25% di quelle effettive (la superficie effettiva è, rispettivamente, di circa mq. 10 e di circa mq. 14), circa mq. 7 relativi alla superficie del terrazzo che si affaccia a valle, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 34), e circa mq. 18 relativi alla



superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di quasi mq. 380).

5.4) Unità immobiliari ricadenti nel lotto n. 25

Le unità immobiliari ubicate nel lotto n. 25, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 732 sub. 18/20 e 732 sub. 19/21, si raggiungono percorrendo la viabilità già descritta per il lotto n. 22 (cfr. le già citate foto da 100 a 103), imboccando il cancello che si trova nel tratto terminale della strada (cfr. le già citate foto 104 e 105) e percorrendo fino alla fine la strada interna in terra battuta a servizio di alcuni lotti del complesso (cfr. foto 130, 131 e 132).

L'intera costruzione insistente nel lotto n. 25, consistente in un edificio composto da due distinte ed autonome unità immobiliari, ciascuna su due livelli, è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 729 (cfr. all.to 59) rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 24 marzo 1992 con il verbale n. 1063/8 e su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 30 marzo 1992.

L'autorizzazione d'abitabilità relativa a tale lotto è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994 (cfr. all.to 60), previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e nulla osta dell'Ufficiale Sanitario rilasciati in data 15 e 16 settembre 1994 e si riferisce a:

- "... piano terra dx – con accesso da porticato, composto da due vani, cucina-pranzo, w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 18/20 ...";
- "... piano terra sx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina-pranzo, w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 19/21 ...";
- "... primo piano sx – con accesso dalla scala P.T. SX, composta da 4 vani w.c. doccia, portico e terrazzo, fg. 11, p.lla 732, sub 19/21 ...".



**... primo piano dx – con accesso dalla scala P.T. DX, composta da 4 vani w.c. doccia, portico e terrazzo, fg. 11, p.lla 629⁴, sub 18/20 ...”;*

La costruzione, nel suo intero complesso, si presenta in discreto stato di conservazione, con la finitura esterna ad intonaco tipo Li Vigni e la copertura a doppia falda con tegole tipo marsigliesi su falde inclinate; sui prospetti esterni si rilevano piccole lesioni che non interessano la parte strutturale.

5.4.1) - immobile del lotto n. 25 individuato dalla particella 732 sub 18/20

Seguendo il percorso indicato nella planimetria d'insieme (cfr. all.to 61) si raggiunge il cancello metallico a doppia anta di accesso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 18/20.

La pertinenza esterna, con una consistenza di oltre mq. 530 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), è incolta e praticamente priva di impianto a verde ed è delimitata sia a valle sia a monte sia per alcune porzioni laterali, da muri in cemento armato a vista, uno dei quali, interno, di contenimento del terrazzamento antistante l'immobile; solo sul confine con la strada condominiale è presente una recinzione in paletti metallici e rete (cfr. foto da 133 e 134).

Dalla pertinenza esterna, superati pochi gradini, si raggiunge il portico coperto, in fondo al quale si trova una porta-finestra dalla quale si accede da valle all'unità immobiliare (cfr. foto 135). Superata la porta-finestra si accede direttamente ad un ambiente giorno (cfr. foto 136 e 137), a destra del quale, entrando, si trovano due vani porta (cfr. foto 138); dal primo si accede all'ambiente destinato a cucina che si affaccia verso valle (cfr. foto 139) mentre dal secondo si accede al disimpegno (cfr. foto 140) che distribuisce, oltre alla cucina, una camera (cfr. foto 141) e un servizio w.c. doccia (cfr. foto 142 e 143). Dalla

⁴ Nell'allegato alla certificazione di abitabilità è stata indicata erroneamente la p.lla 629 invece che la p.lla 732





parete apposta a quella d'ingresso si diparte una scala in c.a. (priva di ringhiera) che conduce al piano superiore (cfr. foto 144). Salendo la scala, subito a destra dello sbarco (cfr. foto 145), si trova un primo ambiente (cfr. foto 146) servito da una terrazza con affaccio verso valle (cfr. foto 147 e 148) alla quale si accede da una porta-finestra; a sinistra un disimpegno (cfr. foto 149 e 153) distribuisce una prima camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 150 e 151), una seconda camera con affaccio sulla terrazza del prospetto di valle (cfr. foto 152) e un servizio w.c. doccia (cfr. foto 154). Percorrendo fino in fondo il disimpegno si raggiunge l'ambiente (cfr. foto 155) cui si accede dall'ingresso all'immobile ubicato, sul lato di monte (cfr. foto 156), all'interno di un portico coperto che si affaccia su una porzione di pertinenza esterna di retro prospetto (cfr. foto 157 e 158).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (cfr. all.to 62 al quale rinvio per una visione d'insieme).

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in ceramica a tappeto unico, con zocchetto dello stesso materiale in tutte le stanze, ad eccezione di entrambi i w.c. doccia, pavimentati e rivestiti fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle 20 x 20 di colore diverso da quelle utilizzate nelle camere.

Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso e tinteggiate con idropittura; la parete dell' ambiente cucina al piano terra (che si affaccia con una finestra sul prospetto principale) è rivestita con piastrelle in ceramica dimensioni 10 x 10, collocate fino ad una altezza di circa m. 1,70; gli intonaci non presentano evidenti segni di ammaloramento.

Sia nella parete della zona cucina sia nei servizi w.c. doccia sono state realizzate le predisposizioni impiantistiche, ma mancano tutti i sanitari e gli accessori, fatta eccezione per



il piatto doccia del servizio w.c. di piano terra; l'impianto elettrico è predisposto limitatamente alle tubazioni, le cassette e parte della filatura, ma mancano i frutti e le placche; gli scarichi sono stati predisposti per il convogliamento in una fossa settica, e a quota del soffitto dell'ambiente giorno del piano superiore è collocato lo stacco della tubazione per l'eventuale allaccio della canna di un camino. La scala in c.a., che collega i due piani, è rifinita e intonacata all'intradosso, mentre è ancora allo stato grezzo all'estradosso. Gli infissi esterni dei vari ambienti, in pino di Svezia, sono stati quasi tutti asportati e mancano tutte le porte interne.

L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 181, di cui circa mq. 146 relativi alla superficie coperta sui due livelli, circa mq. 4 relativi alla superficie del portico di prospetto esterno coperto e circa mq. 3 relativi alla superficie del portico di retro esterno coperto, valutate al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è, rispettivamente, di circa mq. 14 e di circa mq. 10), circa mq. 8 relativi alla superficie del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 38), e circa mq. 20 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 540, della quale circa 3/4 fruibili e circa 1/4 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

5.4.2) - Immobile del lotto 25 individuato dalla particella 732 sub 19/21

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 63) si raggiunge la pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 19/21.

Si tratta di un'area estesa oltre mq. 884 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), che si sviluppa sul fronte, sul lato sinistro e sul retro della costruzione, incolta ed



assolutamente priva di impianto arboreo (cfr. foto 159); si sviluppa con forma regolare, localmente fortemente acclive.

Attraversata la pertinenza esterna si raggiunge il portico coperto (cfr. foto 160), sopraelevato rispetto alla quota della pertinenza esterna; sotto il portico si trova la porta-finestra d'ingresso all'unità immobiliare (cfr. foto 161).

Dalla porta-finestra si accede direttamente all'ambiente giorno di piano terra (cfr. foto 162), a sinistra della quale, subito entrando, si trovano due porte; la prima conduce alla cucina (cfr. foto 163), con le pareti rivestite con piastrelle e le predisposizioni impiantistiche, servita da una finestra con affaccio diretto sul portico di valle; la seconda consente l'accesso ad un disimpegno (cfr. foto 164) che distribuisce un servizio w.c. doccia (cfr. foto 165 e 166) ed una camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 167 e 168). Sulla parete apposta a quella di ingresso è collocata una scala in c.a., priva di ringhiera, che conduce al primo piano (cfr. foto 169). Salendo la scala a sinistra si trova un primo ambiente (cfr. foto 170) servito da una terrazza con affaccio verso valle, alla quale si accede per mezzo di una porta-finestra (cfr. foto 171 e 172); a destra dello sbarco della scala un disimpegno (cfr. foto 173) distribuisce una prima camera con affaccio sulla terrazza del prospetto di valle (cfr. foto 174), una seconda camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 175) e un servizio w.c. doccia (cfr. foto 176). Percorrendo fino in fondo il disimpegno si arriva all'ambiente dell'immobile (cfr. foto 177), al quale si accede attraverso un portoncino ubicato sul prospetto di monte, ubicato all'interno di un portico coperto che si affaccia su una porzione di pertinenza esterna di retro prospetto (cfr. foto 178, 179 e 180).

La distribuzione interna è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata (cfr. all.to 64), alla quale rinvio per una visione d'insieme.

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica, con piastrelle di medie dimensioni (33 x 33, utilizzate anche per la



pavimentazione del portico d'ingresso), e zocchetto perimetrale dello stesso materiale.

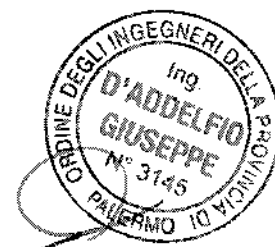
I servizi w.c. doccia sono pavimentati e rivestiti fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle delle dimensioni 20 x 20; le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso, tinteggiato con idropittura (con localizzate manifestazioni di umidità), tranne, come già scritto, una delle pareti dell'appendice destinata a cucina, che è rivestita con piastrelle in ceramica delle dimensioni 10 x 10, collocate ad una altezza di circa m. 1,70.

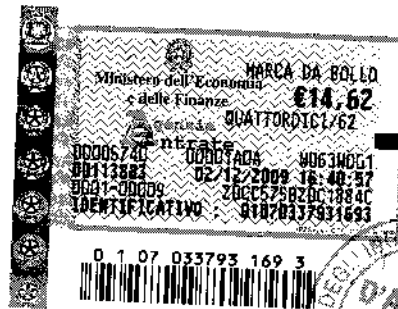
La predisposizione impiantistica interna è completa, ma mancano tutti i sanitari (tranne i piatti doccia dei servizi) e le placche ed i cavi dell'impianto elettrico; gli scarichi sono predisposti per il convogliamento in una fossa settica ed a quota soffitto dell'ambiente giorno di primo piano è installata una tubazione per l'allaccio di un camino. Gli infissi esterni sono stati in parte asportati e in parte danneggiati e mancano tutte le porte interne.

L'unità immobiliare, attualmente libera da persone e cose, in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 206, di cui circa mq. 147 relativi alla superficie coperta sui due livelli, circa mq. 4 relativi alla superficie del portico di prospetto esterno coperto e circa mq. 3 relativi alla superficie del portico di retro esterno coperto, valutate al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è, rispettivamente, di circa mq. 14 e di circa mq. 10), circa mq. 8 relativi alla superficie del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 38), e circa mq. 33 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di oltre mq. 880, della quale circa 3/4 fruibili e circa 1/4 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

5.5) Unità immobiliari ricadenti nel lotto n. 26

Le unità immobiliari ubicate nel lotto n. 26, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 732 sub. 22/24 e 732 sub. 23/25, si raggiungono percorrendo la viabilità già





descritta per il lotto n. 22 (cfr. le già citate foto da 100 a 103), imboccando il cancello che si trova nel tratto terminale della strada (cfr. le già citate foto 104 e 105) e percorrendo fino quasi alla fine la strada interna in terra battuta a servizio di alcuni lotti del complesso (cfr. le già citate foto 130, 131 e 132).

L'intera costruzione insistente nel lotto n. 26, consistente in un edificio composto da due distinte ed autonome unità immobiliari che si sviluppano entrambe su due livelli, è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 730 (cfr. all.to 65) rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 24 marzo 1992 con il verbale n. 1063/9 e su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 30 marzo 1992.

L'autorizzazione di abitabilità relativa a tale lotto è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994 (cfr. all.to 66), previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e nulla osta dell'Ufficiale Sanitario rilasciati in data 15 e 16 settembre 1994 e si riferisce a:

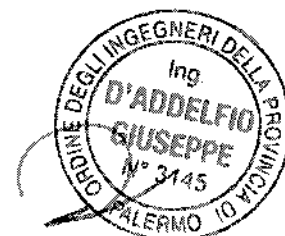
"... piano terra dx – unico vano pilastrato ...";

"... piano terra sx – unico vano pilastrato ...";

"... primo piano sx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina pranzo e w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 23/25 ...";

"... primo piano dx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina pranzo e w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 22/24 ...";

La costruzione, nel suo intero complesso, si presenta in discreto stato di conservazione, con la finitura esterna ad intonaco tipo Li Vigni e la copertura a doppia falda con tegole tipo marsigliesi su falde inclinate; sui prospetti esterni si rilevano piccole lesioni che non interessano la parte strutturale (la parte pilastrata a piano terra risulta quella maggiormente degradata).



5.5.1) - immobile del lotto n. 26 individuato dalla particella 732 sub 23/25

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 67) si raggiunge il vano d'accesso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 23/25 (cfr. foto 181 e 182).

La pertinenza esterna, con una consistenza di quasi mq. 540 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), è incolta e priva di impianto a verde (cfr. foto 183, 184 e 185) ed è delimitata sia verso valle, a confine con la strada interna al complesso, sia a monte, sia per alcune porzioni laterali, da muri in cemento armato a vista; solo sul muro a confine con la strada condominiale sono presenti alcuni paletti metallici.

Il vano pilastro a piano terra è al grezzo, privo di pavimentazione e con le pareti che presentano evidenti fenomeni legati alla presenza di umidità (cfr. foto 186).

Dalla pertinenza esterna, attraverso una scala a sinistra della costruzione, si raggiunge la terrazza di primo piano, parzialmente coperta e con affaccio vero valle (cfr. foto 187), in fondo alla quale, sulla sinistra, si trova una porta-finestra dalla quale si accede, da valle, all'unità immobiliare (cfr. foto 188 e 189).

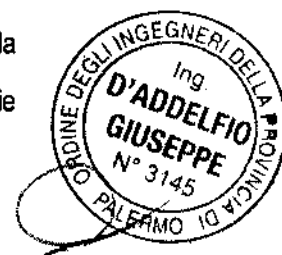
Dalla porta-finestra si accede direttamente ad un ambiente giorno (cfr. foto 190); sulla destra, entrando dalla porta-finestra di valle, due pareti parzialmente rivestite con piastrelle delle dimensioni 10 x 10 individuano l'angolo cucina, mentre a sinistra un vano porta conduce al disimpegno (cfr. foto 191) che serve una camera con affaccio sul prospetto di valle (cfr. foto 192) un servizio w.c. doccia (cfr. foto 193) e una camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 194).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (cfr. all.to 68 al quale rinvio per una visione d'insieme).



Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in ceramica a tappeto unico, con zocchetto dello stesso materiale in tutte le stanze, ad eccezione del w.c. doccia, pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle 20 x 20 di colore diverso da quelle utilizzate nelle camere. Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso e tinteggiate con idropittura; la parete dell' ambiente giorno destinato a zona cucina (che si affaccia con una finestra sul prospetto principale) è rivestita con piastrelle in ceramica dimensioni 10 x 10, collocate fino ad una altezza di circa m. 1,70; gli intonaci non presentano evidenti segni di ammaloramento. Sia nella parete della zona cucina sia nel servizio w.c. doccia sono state realizzate le predisposizioni impiantistiche, ma mancano tutti i sanitari e gli accessori, fatta eccezione per il piatto doccia; l'impianto elettrico è predisposto limitatamente alle tubazioni, le cassette e parte della filatura, ma mancano i frutti e le placche; gli scarichi sono stati predisposti per il convogliamento in una fossa settica, e a quota del soffitto dell'ambiente giorno è collocato lo stacco della tubazione per l'allaccio della canna di un camino. Gli infissi esterni dei vari ambienti, in pino di Svezia, sono ancora tutti collocati, seppure in parte danneggiati, ma mancano tutte le porte interne.

L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 108, di cui circa mq. 70 relativi alla superficie coperta, circa mq. 13 relativi alla superficie del portico di piano terra, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 53), circa mq. 4 relativi alla superficie coperta, a portico, del terrazzo, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 15), circa mq. 3 relativi alla superficie scoperta del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 16), e circa mq. 18 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie



effettiva è di circa mq. 540, della quale circa 2/3 fruibili e circa 1/3 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

5.5.2) - immobile del lotto 26 individuato dalla particella 732 sub 22/24

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 69) si raggiunge il cancello metallico a doppia anta (completamente danneggiato) di accesso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 22/24.

La pertinenza esterna, con una consistenza, desunta dalla planimetria catastale, di circa mq. 517 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), si presenta in totale stato di abbandono, caratterizzato da una folta vegetazione spontanea che non ha in alcun modo consentito l'accesso all'immobile (cfr. foto 195 e 196).

Per la distribuzione interna, non essendo stato possibile accedere all'interno, ho fatto riferimento alla planimetria catastale (cfr all.to 70).

A piano terra si trova il vano pilastrato, indicato nella planimetria catastale come "portico". Il primo piano si raggiunge salendo, dalla quota della pertinenza eterna, la scala a destra della costruzione, fino ad arrivare alla terrazza prospiciente valle, in parte coperta e indicata come "portico". Si accede all'immobile attraverso una porta-finestra che conduce direttamente ad un ambiente indicato come "cucina pranzo", alla cui destra si trova un piccolo disimpegno distribuisce le due camere (una con affaccio sul prospetto laterale e una con affaccio sul prospetto di valle) ed un servizio w.c. doccia.

Nulla può essere detto con riferimento alle finiture, ma per la stima dell'unità immobiliare si terrà conto della qualità mediamente riscontrata all'interno delle altre unità immobiliari e del loro stato di conservazione interno.

L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le





tramezzature interne) di circa mq. 102, di cui circa mq. 70 relativi alla superficie coperta, circa mq. 7 relativi alla superficie del portico di piano terra, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 27), circa mq. 4 relativi alla superficie coperta, a portico, del terrazzo, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 15), circa mq. 3 relativi alla superficie scoperta del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 16), e circa mq. 18 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 520, della quale circa 2/3 fruibili e circa 1/3 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

5.6) Unità immobiliari ricadenti nel lotto n. 27

Le unità immobiliari ubicate nel lotto n. 27, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 732 sub. 26/28 e 732 sub. 27/29, si raggiungono percorrendo la viabilità già descritta per il lotto n. 22 (cfr. le già citate foto da 100 a 103), imboccando il cancello che si trova nel tratto terminale della strada (cfr. le già citate foto 104 e 105) e percorrendo fino a poco oltre la metà la strada interna in terra battuta a servizio di alcuni lotti del complesso (cfr. le già citate foto 130 e 131).

L'intera costruzione insistente nel lotto n. 27, consistente in un edificio composto da due distinte ed autonome unità immobiliari a due livelli, è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 731 (cfr. all.to 71) rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 24 marzo 1992 con il verbale n. 1063/10 e su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 30 marzo 1992.

L'autorizzazione di abitabilità relativa a tale lotto è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994 (cfr. all.to 72), previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e nulla osta dell'Ufficiale Sanitario rilasciati in data 15 e 16 settembre 1994 e si



riferisce a:

"... piano terra dx – unico vano pilastrato ...";

"... piano terra sx – unico vano pilastrato ...";

"... primo piano sx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina pranzo e w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 27/29 ...".

"... primo piano dx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina pranzo e w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 26/28 ...";

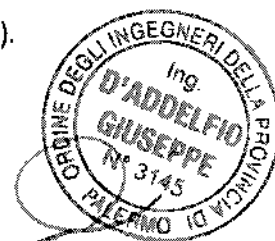
La costruzione, nel suo intero complesso, si presenta in discreto stato di conservazione, con la finitura esterna ad intonaco tipo Li Vigni e la copertura a doppia falda con tegole tipo marsigliesi su falde inclinate; sui prospetti esterni si rilevano piccole lesioni che non interessano la parte strutturale (la parte pilastrata a piano terra risulta quella maggiormente degradata).

5.6.1) - immobile del lotto n. 27 individuato dalla particella 732 sub 26/28

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 73) si raggiunge l'ingresso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 26/28 (cfr. foto 197).

La pertinenza esterna, con una consistenza di oltre mq. 520 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), è incolta e priva di impianto a verde ed è delimitata sia verso valle, a confine con la strada interna al complesso, sia lateralmente, da muri in cemento armato a vista; un altro muro in c.a. all'interno della pertinenza serve da contenimento della porzione di pertinenza esterna, a monte dell'unità immobiliare (cfr. foto 198, 199, 200 e 201).

Al piano terra si trova un "vano pilastrato", indicato catastalmente come "portico", del quale è ultimata la sola parte strutturale, con pareti e soffitto privi di finitura (cfr. foto 202).



Dalla pertinenza esterna, salendo la scala scoperta a destra della costruzione, limitrofa al "portico" di piano terra, si raggiunge la terrazza a servizio del primo piano, parzialmente coperta, dalla quale, attraverso una porta-finestra, si accede da valle all'unità immobiliare (cfr. foto 203). Dalla porta-finestra si accede direttamente ad un ambiente giorno, al quale si ha accesso anche da un portoncino, che si apre sulla parete del lato monte (cfr. foto 204 e 205); sulla sinistra della parete opposta all'ingresso dalla porta-finestra, due porzioni parzialmente rivestite con piastrelle delle dimensioni 10 x 10 individuano l'angolo cucina (cfr. la già citata foto 204). Entrando dalla porta-finestra, da un vano porta sulla parete di destra (cfr. foto 206) consente di accedere al disimpegno che serve una camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 207) un servizio w.c. doccia (cfr. foto 208) e una camera con affaccio sul prospetto di valle (cfr. foto 209).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (cfr. all.to 74 al quale rinvio per una visione d'insieme).

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in ceramica a tappeto unico, con zocchetto dello stesso materiale in tutte le stanze, ad eccezione del w.c. doccia, pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle 20 x 20 di colore diverso da quelle utilizzate nelle camere.

Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso e tinteggiate con idropittura; la porzione della parete dell' ambiente giorno destinata a cucina (che si affaccia con una finestra sul prospetto di valle) è rivestita, come già detto, con piastrelle in ceramica dimensioni 10 x 10, collocate fino ad una altezza di circa m. 1,70; gli intonaci ed i soffitti presentano localizzati segni di ammaloramento (cfr. foto 210).

Sia nelle pareti della zona cucina sia nel servizio w.c. doccia sono state realizzate le



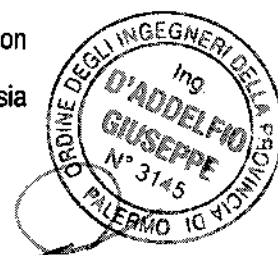
predisposizioni impiantistiche, ma mancano tutti i sanitari e gli accessori, fatta eccezione per il piatto doccia; l'impianto elettrico è predisposto limitatamente alle tubazioni ed alle cassette, ma mancano i fili, i frutti e le placche; gli scarichi sono stati predisposti per il convogliamento in una fossa settica, e a quota del soffitto dell'ambiente giorno è collocato lo stacco della tubazione per l'eventuale allaccio della canna di un camino. Gli infissi esterni dei vari ambienti sono in pino di Svezia, ed alcuni sono parzialmente danneggiati; mancano tutte le porte interne.

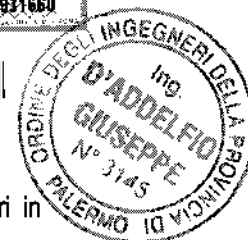
L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 108, di cui circa mq. 76 relativi alla superficie coperta, circa mq. 7 relativi alla superficie del "portico di piano terra, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 27,00), circa mq. 4 relativi alla superficie della porzione coperta del terrazzo, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 15), circa mq. 3 relativi alla superficie della porzione scoperta del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 14), e circa mq. 18 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva e fruibile (la superficie effettiva è di oltre mq. 520, della quale circa 2/3 fruibili e circa 1/3 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

5.6.2) - immobile del lotto n. 27 Individuato dalla particella 732 sub 27/29

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 75) si raggiunge l'ingresso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 27/29 (cfr. foto 211).

La pertinenza esterna, con una consistenza di oltre mq. 490 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), è incolta e priva di impianto a verde ed è delimitata sia





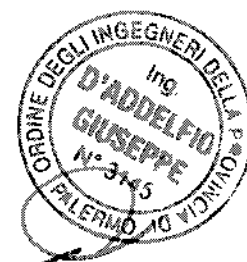
verso valle, a confine con la strada interna al complesso, sia lateralmente, da muri in cemento armato a vista (cfr. foto 212, 213 e 214).

Al piano terra si trova un "vano pilastrato"- "portico", privo di finiture (cfr. foto 215), a sinistra del quale si diparte una scala scoperta, salendo la quale si raggiunge la terrazza di primo piano, parzialmente coperta, con affaccio verso valle (cfr. foto 216). Dalla terrazza, attraverso una porta-finestra, si accede, da valle, all'unità immobiliare; un secondo accesso è garantito, dal lato monte, da un portoncino (cfr. foto 217). Sia dal portoncino di monte sia dalla porta-finestra si accede direttamente ad un ambiente giorno (cfr. foto 218) nel quale, subito a sinistra entrando dal portoncino di monte, due pareti parzialmente rivestite con piastrelle delle dimensioni 10 x 10 cm individuano l'angolo cucina (cfr. foto 219). Entrando dalla porta-finestra di valle, un vano porta sulla parete a sinistra (cfr. foto 220) conduce al disimpegno che serve una camera con affaccio sul prospetto di valle (cfr. foto 221 e 222) un servizio w.c. doccia (cfr. foto 223) e una camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 224).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (cfr. all.to 76 al quale rinvio per una visione d'insieme).

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in ceramica a tappeto unico, con zocchetto dello stesso materiale in tutte le stanze, ad eccezione del w.c. doccia, pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle 20 x 20 cm di colore diverso da quelle utilizzate nelle camere.

Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso e tinteggiate con idropittura; la parete dell' ambiente giorno destinato a zona cucina (che si affaccia con una finestra verso valle) è rivestita con piastrelle in ceramica delle dimensioni 10 x 10 cm,



collocate fino ad una altezza di circa cm. 1,70; gli intonaci, in particolare il soffitto della camera con affaccio verso valle e il soffitto dell'ambiente giorno, presentano evidenti segni di ammaloramento, derivanti da infiltrazioni d'acqua. Nella parete della zona cucina e nel servizio w.c. doccia sono state realizzate le predisposizioni impiantistiche, ma mancano tutti i sanitari e gli accessori, fatta eccezione per il piatto doccia; l'impianto elettrico è predisposto limitatamente alle tubazioni, le cassette, ma mancano i fili, i frutti e le placche; gli scarichi sono stati predisposti per il convogliamento in una fossa settica, e a quota del soffitto dell'ambiente giorno è collocato lo stacco della tubazione per l'eventuale allaccio della canna di un camino. Gli infissi esterni, in parte danneggiati, sono in pino di Svezia, con persiane esterne; mancano tutte le porte interne.

L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 112, di cui circa mq. 75 relativi alla superficie coperta, circa mq. 14 relativi alla superficie del portico di piano terra, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 54,00), circa mq. 4 relativi alla superficie coperta del terrazzo, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di oltre mq. 15), circa mq. 3 relativi alla superficie scoperta del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di oltre mq. 15), e circa mq. 16 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva e fruibile (la superficie effettiva è di oltre mq. 490, della quale circa 2/3 fruibili e circa 1/3 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

5.7) Unità immobiliare ricadente nel lotto n. 28

L'unità immobiliare ubicata nel lotto n. 28, e cioè quella individuata catastalmente dalle particelle 732 sub. 30/32, si raggiunge imboccando il cancello a monte, a servizio del complesso (che si incontra lungo la diramazione verso nord, dopo il km 5, che si diparte



dalla intercomunale 12 verso Ventimiglia – cfr. le già citate foto da 100 a 105), e percorrendo fino a quasi metà della strada in terra battuta a servizio del complesso fino al cancello d'accesso sulla destra (cfr. foto 225).

L'intera costruzione insistente nel lotto n. 28, consistente in un edificio composto da due distinte ed autonome unità immobiliari, è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 732 (cfr. all.to 77) rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 24 marzo 1992 con il verbale n. 1063/11 e su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 30 marzo 1992.

L'autorizzazione di abitabilità relativa a tale lotto è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994 (cfr. all.to 78), previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e nulla osta dell'Ufficiale Sanitario rilasciati in data 15 e 16 settembre 1994 e si riferisce, tra l'altro, a:

**... piano terra dx – unico vano pilastrato ...*;*

**... primo piano dx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina pranzo e w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 30/32 ...*;*

La costruzione, nel suo intero complesso, si presenta in discreto stato di conservazione, con la finitura esterna ad intonaco tipo Li Vigni e la copertura a doppia falda con tegole tipo marsigliesi su falde inclinate; sui prospetti esterni si rilevano piccole lesioni che non interessano la parte strutturale (la parte pilastrata a piano terra risulta quella maggiormente degradata).

5.7.1) - immobile del lotto 28 individuato dalla particella 732 sub 30/32

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 79) si raggiunge il cancello metallico a doppia anta d'accesso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di



Trabia dalla particella 732 sub 30/32 (cfr. la già citata foto 225).

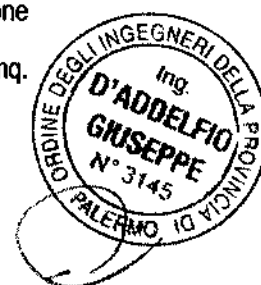
La pertinenza esterna, con una consistenza di circa mq. 520 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), si presenta in totale stato d'abbandono, caratterizzato da una folta vegetazione spontanea, costituita in massima parte da rovi, che non ha in alcun modo consentito l'accesso all'immobile.

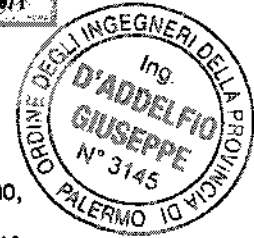
Per la distribuzione interna, non essendo possibile accedere all'interno, ho fatto riferimento alla planimetria catastale (cfr all.to 80).

A piano terra, sul lato valle, si trova il locale indicato nel certificato di abitabilità come "vano pilastro" e catastalmente come "portico". L'ingresso avviene salendo una scala scoperta a destra della costruzione, che dalla quota della pertinenza eterna consente di raggiungere la terrazza prospiciente valle, in parte coperta e indicata catastalmente come "portico". Attraverso una porta-finestra si accede direttamente all'interno dell'ambiente indicato come " cucina pranzo" e, attraverso un piccolo disimpegno sulla destra, alle due camere (una con affaccio sul prospetto laterale e una con affaccio sul prospetto di valle) ed al servizio w.c. doccia.

Nulla può essere detto con riferimento alle finiture, ma per la stima dell'unità immobiliare si terrà conto della tipologia, stato e qualità delle finiture mediamente riscontrata all'interno delle altre unità immobiliari, nonché del loro stato di conservazione e d'uso.

L'immobile è risultato libero da persone e cose e, sulla scorta dei dati desumibili dalla planimetria catastale, in termini metrici, ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 108, di cui circa mq. 76 relativi alla superficie coperta, circa mq. 7 relativi alla superficie del "portico di piano terra, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 27,00), circa mq. 4 relativi alla superficie della porzione coperta del terrazzo, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq.





14,50), circa mq. 3 relativi alla superficie della porzione scoperta del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 14,30), e circa mq. 18 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva e fruibile (la superficie effettiva è di oltre mq. 520, della quale circa 2/3 fruibili e circa 1/3 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

5.8) Unità immobiliari ricadenti nel lotto n. 29

Le unità immobiliari ubicate nel lotto n. 29, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 732 sub. 35/37 e 732 sub. 34/36, si raggiungono imboccando il cancello a monte, a servizio del complesso (che si incontra lungo la diramazione verso nord, dopo il km 5, che si diparte dalla intercomunale 12 verso Ventimiglia – cfr. le già citate foto da 100 a 105), e percorrendo il primo tratto della strada in terra battuta a servizio del complesso fino alla prima ed alla seconda coppia di cancelli sulla destra.

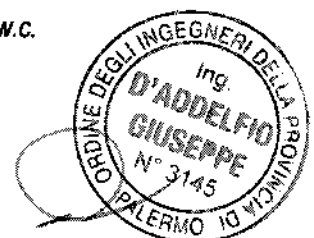
L'intera costruzione insistente nel lotto n. 29, consistente in un edificio composto da due distinte ed autonome unità immobiliari, è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 733 (cfr. all.to 81) rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 24 marzo 1992 con il verbale n. 1063/12 e su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 30 marzo 1992.

L'autorizzazione di abitabilità relativa a tale lotto è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994 (cfr. all.to 82), previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e nulla osta dell'Ufficiale Sanitario rilasciati in data 15 e 16 settembre 1994 e si riferisce a:

"... piano terra dx – unico vano pilastro ...";

"... piano terra sx – unico vano pilastro ...";

"... primo piano sx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina pranzo e w.c.



doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 35/37 ...".

"... primo piano dx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina pranzo e w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 34/36 ...";

La costruzione, nel suo intero complesso, si presenta in discreto stato di conservazione, con la finitura esterna ad intonaco tipo Li Vigni e la copertura a doppia falda con tegole tipo marsigliesi su falde inclinate; sui prospetti esterni si rilevano piccole lesioni che non interessano la parte strutturale (la parte pilastrata a piano terra risulta quella maggiormente degradata).

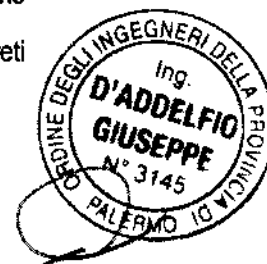
5.8.1) - immobile del lotto n. 29 individuato dalla particella 732 sub 35/37

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 83) si raggiunge l'ingresso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 35/37 (cfr. foto 226 e 227).

La pertinenza esterna, con una consistenza di circa mq. 520 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), è incolta e priva di impianto a verde ed è delimitata sia verso valle, a confine con la strada interna al complesso, sia lateralmente, da muri in cemento armato a vista (cfr. foto 228, 229 e 230).

Il locale pilastrato, a piano terra lato valle, è privo di finiture, mentre le pareti presentano evidenti manifestazioni di umidità (cfr. foto 231).

Dalla pertinenza esterna, attraverso una scala a sinistra della costruzione, si raggiunge la terrazza di primo piano, parzialmente coperta (cfr. foto 232), sulla quale si apre una porta-finestra dalla quale si accede da valle all'unità immobiliare (cfr. foto 233); l'accesso da monte avviene attraverso un portoncino ad anta unica (cfr. foto 234). Dalla porta-finestra, ovvero dal portoncino a monte, si accede direttamente ad un ambiente giorno (cfr. foto 235) sulla destra del quale, entrando dalla porta-finestra di valle, due pareti



parzialmente rivestite con piastrelle delle dimensioni 10 x 10 individuano l'angolo cucina (cfr. foto 236). Entrando dalla porta-finestra di valle, un vano porta sulla sinistra (cfr. foto 237) consente d'accedere al disimpegno che serve una camera con affaccio sul prospetto di valle (cfr. foto 238) un servizio w.c. doccia (cfr. foto 239) e una camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 240).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (cfr. all.to 84 al quale rinvio per una visione d'insieme).

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in ceramica a tappeto unico, con zocchetto dello stesso materiale in tutte le stanze, ad eccezione del w.c. doccia, pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle 20 x 20 di colore diverso da quelle utilizzate nelle camere. Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso e tinteggiate con idropittura; le porzioni della parete dell'ambiente giorno destinato a zona cucina (che si affaccia con una finestra sul prospetto di retro) sono rivestite con piastrelle in ceramica dimensioni 10 x 10, collocate fino ad una altezza di circa m. 1,70; gli intonaci presentano localizzati segni di ammaloramento. Sia nella parete della zona cucina sia nel servizio w.c. doccia sono state realizzate le predisposizioni impiantistiche, ma mancano tutti i sanitari e gli accessori, fatta eccezione per il piatto doccia; l'impianto elettrico è predisposto limitatamente alle tubazioni ed alle cassette, ma mancano i fili, i frutti e le placche; gli scarichi sono stati predisposti per il convogliamento in una fossa settica, e a quota del soffitto dell'ambiente giorno è collocato lo stacco della tubazione per l'eventuale allaccio della canna di un camino.

Alcuni degli infissi esterni, in pino di Svezia, sono parzialmente danneggiati, altri totalmente mancanti e mancano tutte le porte interne.



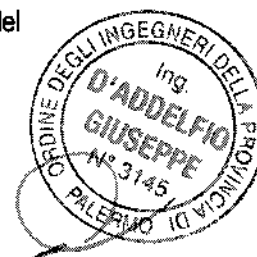
L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 107, di cui circa mq. 75 relativi alla superficie coperta, circa mq. 7 relativi alla superficie del portico di piano terra, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 26,00), circa mq. 4 relativi alla superficie coperta del terrazzo, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 15), circa mq. 3 relativi alla superficie scoperta del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 14), e circa mq. 18 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di oltre mq. 520, della quale circa 2/3 fruibili e circa 1/3 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

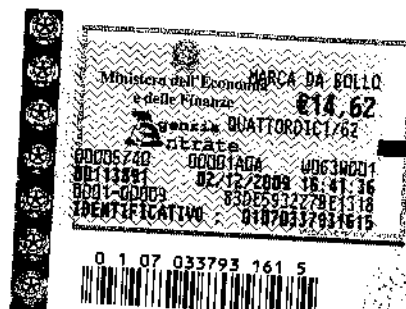
5.8.2) - immobile del lotto n. 29 individuato dalla particella 732 sub 34/36

Seguendo il percorso indicato nella planimetria d'insieme (cfr. all.to 85) si raggiunge l'ingresso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 34/36 (cfr. foto 241).

La pertinenza esterna, con una consistenza di circa mq. 520 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), è incolta e priva di impianto a verde ed è delimitata sia verso valle, a confine con la strada interna al complesso, sia lateralmente, da muri in cemento armato a vista (cfr. foto da 242 a 245).

Al piano terra si trova il "vano pilastrato"- "portico", ultimato solamente per la parte strutturale e privo di finiture (cfr. foto 246), a destra del quale si trova la scala, salendo la quale si raggiunge la terrazza a servizio del primo piano, parzialmente coperta e, proseguendo lungo la pertinenza esterna, un portoncino (cfr. foto 247), attraverso il quale si accede direttamente alla zona giorno (cfr. foto 248). Nella parete opposta a quella del





portoncino d'ingresso, una porta-finestra consente l'accesso alla terrazza di primo piano con affaccio verso valle (cfr. foto 249), alla quale si può accedere direttamente dall'esterno attraverso la scala che si diparte dalla pertinenza esterna (cfr. la già citata foto 246). Subito sulla destra, entrando dal portoncino di monte, l'angolo dell'ambiente giorno rivestito con piastrelle di ceramica della dimensioni 10 x 10 cm individua la zona cucina (cfr. foto 250), mentre un vano porta sulla parete di sinistra conduce al disimpegno (cfr. foto 251) che serve una camera con affaccio sul prospetto di valle (cfr. foto 252) un servizio w.c. doccia (cfr. foto 253) e una camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 254).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (cfr. all.to 86 al quale rinvio per una visione d'insieme).

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in ceramica a tappeto unico, con zocchetto dello stesso materiale in tutte le stanze, ad eccezione del w.c. doccia, pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle 20 x 20 cm di colore diverso da quelle utilizzate nelle camere. Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso e tinteggiate con idropittura; la parete dell' ambiente giorno destinato a zona cucina (che si affaccia con una finestra sul prospetto di retro) è rivestita con piastrelle in ceramica dimensioni 10 x 10 cm, collocate fino ad una altezza di circa cm. 1,70; gli intonaci, in particolare il soffitto della camera con affaccio verso valle e il soffitto dell'ambiente giorno, presentano evidenti segni di ammaloramento (cfr. foto 255). Sia nella parete della zona cucina sia nel servizio w.c. doccia sono state realizzate le predisposizioni impiantistiche, ma mancano tutti i sanitari e gli accessori, fatta eccezione per il piatto doccia; l'impianto elettrico è predisposto limitatamente alle tubazioni ed alle cassette, ma mancano i frutti, i fili e le placche; gli scarichi sono stati predisposti per il convogliamento in una fossa settica, e a quota del



soffitto dell'ambiente giorno è collocato lo stacco della tubazione per l'eventuale allaccio della canna di un camino. Gli infissi esterni, in legno pino di Svezia, sono in alcuni casi parzialmente danneggiati, e mancano tutte le porte interne.

L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 115, di cui circa mq. 76 relativi alla superficie coperta, circa mq. 14 relativi alla superficie del portico di piano terra, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 55,00), circa mq. 4 relativi alla superficie coperta del terrazzo, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 14), circa mq. 3 relativi alla superficie scoperta del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 14), e circa mq. 18 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 520, della quale circa 2/3 fruibili e circa 1/3 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

5.9) Unità immobiliari ricadenti nel lotto n. 30

Le due unità immobiliari ubicate nel lotto n. 30, e cioè quelle individuate catastalmente dalle particelle 732 sub. 38/40 e 732 sub. 39/41, si raggiungono superando il cancello cui si perviene dalla strada di servizio, a monte del complesso, cui si accede svoltando a destra, all'altezza del km. 5 della intercomunale 12 verso Ventimiglia (cfr. le già citate foto da 100 a 105).

L'intera costruzione insistente nel lotto n. 30, consistente in un edificio composto da due distinte ed autonome unità immobiliari, è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 734 (cfr. all.to 87) rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 24 marzo 1992 con il verbale n. 1063/13 e su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 30



marzo 1992.

L'autorizzazione di abitabilità relativa a tale lotto è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994 (cfr. all.to 88), previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e nulla osta dell'Ufficiale Sanitario rilasciati in data 15 e 16 settembre 1994 e si riferisce a:

"... piano terra dx – unico vano pilastrato ...";

"... piano terra sx – unico vano pilastrato ...";

"... primo piano sx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina pranzo e w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 39/41 ...".

"... primo piano dx – con accesso da porticato, composta da 2 vani, cucina pranzo e w.c. doccia, fg. 11, p.lla 732, sub 38/40 ...";

La costruzione, nel suo intero complesso, si presenta in discreto stato di conservazione, con la finitura esterna ad intonaco tipo Li Vigni e la copertura a doppia falda con tegole tipo marsigliesi su falde inclinate; sui prospetti esterni si rilevano piccole lesioni che non interessano la parte strutturale (la parte pilastrata a piano terra risulta quella maggiormente degradata).

5.9.1) - immobile del lotto n. 30 individuato dalla particella 732 sub 39/41

Seguendo il percorso indicato nella planimetria d'insieme (cfr. all.to 89) si raggiunge l'ingresso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 39/41 (cfr. foto 256).

La pertinenza esterna, con una consistenza di circa mq. 430 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), è incolta e priva di impianto a verde ed è delimitata sia verso valle, a confine con la strada interna al complesso, sia lateralmente, da muri in cemento armato a vista (cfr. foto 257 e 258).



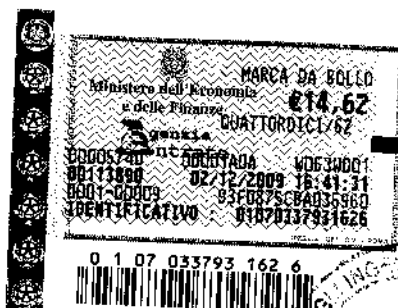
Al piano terra si trova il "vano pilastrato"- "portico", completo per la sola parte strutturale e privo di finiture (cfr. foto 259).

Dalla pertinenza esterna, procedendo verso monte sulla sinistra dell'unità immobiliare, si arriva al portoncino (cfr. foto 260) dal quale si accede direttamente all'ambiente giorno (cfr. foto 261). Da una porta-finestra, che si apre nella parete opposta a quella del portoncino d'ingresso lato monte, si raggiunge la terrazza di primo piano con affaccio verso valle (cfr. foto 262 e 263) alla quale si accede direttamente dalla pertinenza esterna anche attraverso le scale che si dipartono a sinistra dell'unità immobiliare. Entrando dal portoncino nell'ambiente giorno, subito a sinistra, due pareti parzialmente rivestite con piastrelle delle dimensioni 10 x 10 individuano l'angolo cucina (cfr. foto 264), mentre sulla destra, da un vano porta, si accede al disimpegno (cfr. foto 265) che distribuisce una camera con affaccio sul prospetto di valle (cfr. foto 266) un servizio w.c. doccia (cfr. foto 267) e una camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 268).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (cfr. all.to 90 al quale rinvio per una visione d'insieme).

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in ceramica a tappeto unico, con zocchetto dello stesso materiale in tutte le stanze, ad eccezione del w.c. doccia, pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle 20 x 20 di colore diverso da quelle utilizzate nelle camere. Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso e tinteggiate con idropittura; le due porzioni della parete dell'ambiente giorno che delimitano la zona cucina (che si affaccia con una finestra sul prospetto di retro), sono rivestite con piastrelle in ceramica dimensioni 10 x 10, collocate fino ad una altezza di circa m. 1,70; gli intonaci non presentano evidenti segni di ammaloramento. Sia nella parete della zona cucina sia nel





servizio w.c. doccia sono state realizzate le predisposizioni impiantistiche, ma mancano i sanitari e gli accessori, fatta eccezione per il piatto doccia; l'impianto elettrico è predisposto limitatamente alle tubazioni e le cassette, ma mancano i frutti i fili e le placche; gli scarichi sono stati predisposti per il convogliamento in una fossa settica, e a quota del soffitto dell'ambiente giorno è collocato lo stacco della tubazione per l'eventuale allaccio della canna di un camino. Alcuni degli infissi esterni, in legno pino di Svezia, sono parzialmente danneggiati, mentre altri sono totalmente mancanti; mancano tutte le porte interne.

L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 100, di cui circa mq. 72 relativi alla superficie coperta, circa mq. 7 relativi alla superficie del portico di piano terra, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 26,00), circa mq. 4 relativi alla superficie coperta del terrazzo, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 15), circa mq. 3 relativi alla superficie scoperta del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 14), e circa mq. 14 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 430, della quale circa 2/3 fruibili e circa 1/3 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

5.9.2) - immobile del lotto n. 30 individuato dalla particella 732 sub 38/40

Seguendo il percorso indicato nella planimetria di insieme (cfr. all.to 91 e foto 269) si raggiunge l'ingresso alla pertinenza esterna dell'unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 38/40 (cfr. foto 270).

La pertinenza esterna, con una consistenza di oltre mq. 530 (parte della quale non fruibile per l'eccessiva acclività), è incolta e priva di impianto a verde ed è delimitata sia



verso valle, a confine con la strada interna al complesso, sia lateralmente, da muri in cemento armato a vista (cfr. foto 271, 272, 273 e 274).

Al piano terra si trova il "vano pilastrato"- "portico", completo solo per la parte strutturale ed assolutamente privo di finiture (cfr. foto 275).

Dalla pertinenza esterna, procedendo verso monte, sulla destra dell'unità immobiliare, si raggiunge il portoncino (cfr. foto 276) dal quale si accede direttamente all'ambiente giorno (cfr. foto 277 e 278). Nella parete opposta a quella del portoncino d'ingresso, una porta-finestra si apre sulla terrazza di primo piano con affaccio verso valle (cfr. foto 279 e 280) alla quale si accede direttamente dalla pertinenza esterna anche attraverso le scale poste a sinistra dell'unità immobiliare. Entrando nell'ambiente giorno dal portoncino, sulla destra, due porzioni di pareti parzialmente rivestite con piastrelle delle dimensioni 10 x 10 cm individuano l'angolo cucina (cfr. la già citata foto 278), mentre sulla destra un vano porta conduce al disimpegno che serve una camera con affaccio sul prospetto di valle (cfr. foto 281) un servizio w.c. doccia (cfr. foto 282 e 283) e una camera con affaccio sul prospetto laterale (cfr. foto 284).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è risultata conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (cfr. all.to 92 al quale rinvio per una visione d'insieme).

Le finiture interne sono di tipo corrente, con i pavimenti di tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in ceramica a tappeto unico, con zocchetto dello stesso materiale in tutte le stanze, ad eccezione del w.c. doccia, pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa m. 2,20 con piastrelle 20 x 20 cm di colore diverso da quelle utilizzate nelle camere.

Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite ad intonaco civile a gesso e tinteggiate con idropittura; le due porzioni delle pareti dell'ambiente giorno destinate a zona cucina (che si



affaccia con una finestra sul prospetto di retro) sono rivestite con piastrelle in ceramica dimensioni 10 x 10 cm, collocate fino ad una altezza di circa cm. 1,70; gli intonaci, in particolare il soffitto della camera con affaccio verso valle e il soffitto dell'ambiente giorno, presentano evidenti segni di ammaloramento. Sia nella parete della zona cucina sia nel servizio w.c. doccia sono state realizzate le predisposizioni impiantistiche, ma mancano tutti i sanitari e gli accessori, fatta eccezione per il piatto doccia; l'impianto elettrico è predisposto limitatamente alle tubazioni ed alle cassette, ma mancano i fili, i frutti e le placche; gli scarichi sono stati predisposti per il convogliamento in una fossa settica, e a quota del soffitto dell'ambiente giorno è collocato lo stacco della tubazione per l'eventuale allaccio della canna di un camino. Gli infissi esterni, in legno pino di Svezia, sono in alcuni casi parzialmente danneggiati, e mancano tutte le porte interne.

L'immobile è libero da persone e cose, ed in termini metrici ha una superficie utile commerciale complessiva, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne) di circa mq. 110, di cui circa mq. 72 relativi alla superficie coperta, circa mq. 14 relativi alla superficie del portico di piano terra, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 55,00), circa mq. 4 relativi alla superficie coperta del terrazzo, valutata al 25% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 15), circa mq. 3 relativi alla superficie scoperta del terrazzo di primo piano, valutata al 20% di quella effettiva (la superficie effettiva è di circa mq. 14), e circa mq. 17 relativi alla superficie della pertinenza esterna scoperta, valutata al 5% di quella effettiva (la superficie effettiva è di oltre mq. 530, della quale circa 2/3 fruibili e circa 1/3 con un'eccessiva acclività e non considerati nella valutazione).

5.10) – lotto di terreno dalla particella 629 sub 177

Come già scritto al precedente paragrafo 3) tale lotto di terreno, risulta di fatto individuato catastalmente come una unità immobiliare "... in corso di costruzione ...".



In realtà, nel corso degli accertamenti sopralluogo, è emerso che alla data si trattava di un lotto libero da costruzioni, seppure compreso tra la viabilità a servizio del residence (cfr. planimetria d'insieme all.to 93).

Il lotto è delimitato a valle da un muretto che si sviluppa al ciglio della sede stradale, sormontato da una recinzione in paletti e rete e sul quale sono collocati due cancelli metallici a doppia anta (cfr. foto 285), ed a monte, solo parzialmente da un muro di contenimento.

Per la sua intera estensione si sviluppa con una significativa acclività che, comunque, caratterizza tutti i lotti del complesso (cfr. foto da 286 a 289); si presenta incolto e con un rado impianto arboreo.

In relazione al suo inserimento all'interno del complesso ed al classamento catastale, ai fini della stima ne ho considerato la suscettività edificatoria, parametrata alla realizzazione di una costruzione volumetricamente analoga a quella realizzata nei lotti limitrofi.

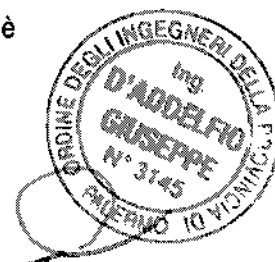
Il parametro adottato è stato riferito alle superfici commerciali delle costruzioni limitrofe, con una incidenza del sedime pari al 12% (percentuale usualmente adottata nelle permuta di aree con suscettività edificatoria).

6) Valutazione delle singole unità immobiliari

Ho già fatto cenno, in altra parte della presente, alla localizzazione del complesso ed alle sue caratteristiche generali.

In merito a tali aspetti si vuole solo ricordare che il complesso residenziale Golden Hill 4, all'interno del quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente, si inserisce in un più ampio contesto di complessi a vocazione residenziale stagionale, realizzati nella stessa zona del territorio del Comune di Trabia.

Sebbene interessata da un notevole numero di insediamenti residenziali, la zona è





caratterizzata dall'assenza di una buona rete di servizi, e, seppure con vocazione prettamente estiva, è penalizzata da una notevole distanza dal mare, anche se in parte valorizzata dalla posizione panoramica.

Dovendo procedere alla stima del più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari prima descritte, per ciascuna di esse, oltre gli elementi già indicati nella descrizione ed i parametri di consistenza calcolati, ho valutato i seguenti aspetti:

- la panoramicità che, per le unità immobiliari oggetto della presente, è piuttosto limitata per le unità di piano terra e migliore per le unità di primo piano, stante che il complesso si sviluppa su un fronte con una accentuata acclività;
- l'accessibilità alle varie unità immobiliari, attraverso la viabilità ordinaria interna del complesso;
- il livello di finitura e lo stato di completamento delle singole unità immobiliari, includendo in tale aspetto gli eventuali componenti e/o accessori rimossi o danneggiati ovvero gli eventuali ammaloramenti riscontrati;
- le condizioni d'uso, di conservazione e di mantenimento della pertinenza esterna;

Le indagini di mercato hanno evidenziato una certa appetibilità per gli immobili della zona, ed i prezzi recenti (1° semestre 2009⁵) per unità immobiliari della tipologia "... ville e villini ...", con destinazione prevalentemente stagionale e stato conservativo "... normale ...", sono stati rilevati compresi tra circa 1.000,00 e circa 1.450,00 € per metro quadrato di superficie commerciale.

Per quanto sopra il valore attuale di immobili con le caratteristiche descritte può stimarsi compreso tra circa 1.350,00 €/mq di superficie commerciale (per le unità immobiliari lato valle) e circa 1.450,00 €/mq di superficie commerciale (per le unità immobiliari lato

⁵ Quotazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio – periodo primo semestre 2009; tali valori possono essere oggi confermati, tenuto conto della situazione di stasi che attualmente interessa il mercato immobiliare.

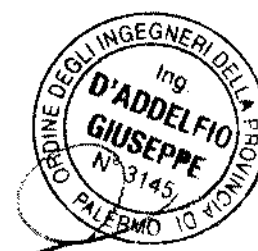


monte), da adeguare in relazione alle caratteristiche specifiche rilevate per ciascun immobile.

In particolare, nelle successive valorizzazioni, per tenere conto dei costi necessari a ricondurre a condizioni di ordinarietà (e quindi allo stato conservativo "... normale ..." al quale fanno riferimento i prezzi rilevati) i singoli immobili, ho stimato una incidenza di 70,00 €/mq per gli interventi di manutenzione straordinaria, da eseguire in tutte le unità immobiliari (sigillatura delle lesioni, tinteggiatura delle pareti, verniciatura degli infissi, revisione degli impianti con piccole integrazioni di elementi mancanti ecc.); ho stimato un costo di 500,00 € e di 1.000,00 € rispettivamente per la fornitura in opera di ciascuna delle porte interne e degli infissi esterni mancanti (€ 500,00 per porzioni degli stessi), mentre ho stimato forfetariamente un costo di € 2.500,00 per gli interventi nei servizi w.c. (con tale importo ho tenuto conto della fornitura e collocazione dei sanitari e la relativa rubinetteria, ed il ripristino dell'impiantistica di adduzione e scarico).

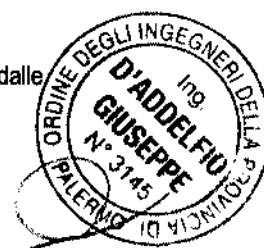
Premesso quanto sopra, la stima delle singole unità immobiliari è risultata quella riportata sinteticamente nelle seguenti tabelle:

lotto 15 piano terra dx p.la 629 sub. 118/122					
valore di stima base	mq	110	€/mq	1.350,00	€ 148.500,00
interv. manutenzione	mq	110	€/mq	-70,00	-€ 7.700,00
porte interne	n.	4	€	-500,00	-€ 2.000,00
infissi esterni completi	n.	5	€	-1.000,00	-€ 5.000,00
infissi esterni porzioni	n.		€	-500,00	€ -
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 131.300,00
				in c.t.	€ 130.000,00
lotto 15 piano terra sx p.la 629 sub. 119/123					



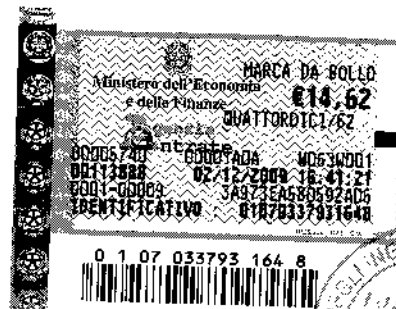
valore di stima base	mq	100	€/mq	1.350,00	€ 135.000,00
interv. manutenzione	mq	100	€/mq	-70,00	-€ 7.000,00
porte interne	n.	4	€	-500,00	-€ 2.000,00
infissi esterni completi	n.	4	€	-1.000,00	-€ 4.000,00
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 119.000,00
				in c.t.	€ 120.000,00
lotto 15 piano primo dx p.la 629 sub. 120/124					
valore di stima base	mq	80	€/mq	1.400,00 ⁶	€ 112.000,00
interv. manutenzione	mq	80	€/mq	-70,00	-€ 5.600,00
porte interne	n.	4	€	-500,00	-€ 2.000,00
infissi esterni completi	n.	1	€	-1.000,00	-€ 1.000,00
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 100.400,00
				in c.t.	€ 100.000,00
lotto 15 piano primo sx p.la 629 sub. 121/125					
valore di stima base	mq	78	€/mq	1.400,00 ⁶	€ 109.200,00
interv. manutenzione	mq	78	€/mq	-70,00	-€ 5.460,00
porte interne	n.	4	€	-500,00	-€ 2.000,00
infissi esterni completi	n.	1	€	-1.000,00	-€ 1.000,00
infissi esterni porzioni	n.	2	€	-500,00	-€ 1.000,00

⁶ Nella scelta del parametro di valutazione ho tenuto conto dei limiti di accesso derivanti dalle condizioni della viabilità



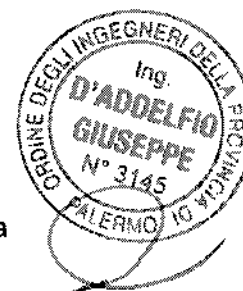
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 97.240,00
				in c.t.	€ 100.000,00
lotto 16 piano terra dx p.lla 629 sub. 126/130					
valore di stima base	mq	105	€/mq	1.350,00	€ 141.750,00
interv. manutenzione	mq		€/mq	-70,00	€ -
porte interne	n.		€	-500,00	€ -
infissi esterni completi	n.		€	-1.000,00	€ -
infissi esterni porzioni	n.		€	-500,00	€ -
ripristino w.c.	n.		€	-2.500,00	€ -
					€ 141.750,00
				in c.t.	€ 145.000,00
lotto 16 piano terra sx p.lla 629 sub. 127/131					
valore di stima base	mq	101	€/mq	1.350,00	€ 136.350,00
interv. manutenzione	mq		€/mq	-70,00	€ -
porte interne	n.		€	-500,00	€ -
infissi esterni completi	n.		€	-1.000,00	€ -
infissi esterni porzioni	n.		€	-500,00	€ -
ripristino w.c.	n.		€	-2.500,00	€ -
					€ 136.350,00
				in c.t.	€ 140.000,00
lotto 16 piano primo dx p.lla 629 sub. 128/132					
valore di stima base	mq	80	€/mq	1.400,00 ⁶	€ 112.000,00
interv. manutenzione	mq	80	€/mq	-70,00	-€ 5.600,00





porte interne	n.	2	€	-500,00	-€ 1.000,00
infissi esterni completi	n.		€	-1.000,00	€ -
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 102.400,00
				in c.t.	€ 105.000,00
lotto 16 piano primo sx p.lia 629 sub. 129/133					
valore di stima base	mq	85	€/mq	1.400,00 ⁸	€ 119.000,00
interv. manutenzione	mq	85	€/mq	-70,00	-€ 5.950,00
porte interne	n.	4	€	-500,00	-€ 2.000,00
infissi esterni completi	n.	2	€	-1.000,00	-€ 2.000,00
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 106.050,00
				in c.t.	€ 105.000,00
lotto 22 piano terra dx p.lia 732 sub. 2/6					
valore di stima base	mq	100	€/mq	1.450,00 ⁷	€ 145.000,00
interv. manutenzione	mq	100	€/mq	-70,00	-€ 7.000,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.		€	-1.000,00	€ -
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 133.500,00

⁷ Nella scelta del parametro di valutazione ho tenuto conto della buona panoramicità garantita dalla posizione



				in c.t.	€ 135.000,00
lotto 22 piano terra sx p.lla 732 sub. 3/7					
valore di stima base	mq	160	€/mq	1.450,00 ⁷	€ 232.000,00
interv. manutenzione	mq	160	€/mq	-70,00	-€ 11.200,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.		€	-1.000,00	€ -
infissi esterni porzioni	n.	2	€	-500,00	-€ 1.000,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 215.800,00
				in c.t.	€ 215.000,00
lotto 22 piano primo dx p.lla 732 sub. 4/8					
valore di stima base	mq	108	€/mq	1.450,00	€ 156.600,00
interv. manutenzione	mq	108	€/mq	-70,00	-€ 7.560,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.	2	€	-1.000,00	-€ 2.000,00
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 142.540,00
				in c.t.	€ 145.000,00
lotto 22 piano primo sx p.lla 732 sub. 5/9					
valore di stima base	mq	106	€/mq	1.450,00	€ 153.700,00
interv. manutenzione	mq	106	€/mq	-70,00	-€ 7.420,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.	2	€	-1.000,00	-€ 2.000,00

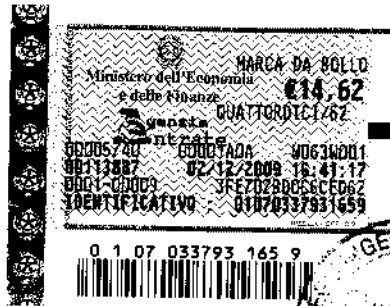


infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 139.780,00
				in c.t.	€ 140.000,00
lotto 25 piano terra-primò dx p.lla 732 sub. 18/20					
valore di stima base	mq	181	€/mq	1.450,00	€ 262.450,00
interv. manutenzione	mq	181	€/mq	-70,00	-€ 12.670,00
porte interne	n.	8	€	-500,00	-€ 4.000,00
infissi esterni completi	n.	7	€	-1.000,00	-€ 7.000,00
infissi esterni porzioni	n.		€	-500,00	€ -
ripristino w.c.	n.	2	€	-2.500,00	-€ 5.000,00
					€ 233.780,00
				in c.t.	€ 235.000,00
lotto 25 piano terra-primò sx p.lla 732 sub. 19/21					
valore di stima base	mq	195	€/mq	1.450,00	€ 282.750,00
interv. manutenzione	mq	195	€/mq	-70,00	-€ 13.650,00
porte interne	n.	8	€	-500,00	-€ 4.000,00
infissi esterni completi	n.	4	€	-1.000,00	-€ 4.000,00
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	2	€	-2.500,00	-€ 5.000,00
					€ 255.600,00
				in c.t.	€ 255.000,00
lotto 26 piano terra sx p.lla 732 sub. 23/25					
valore di stima base	mq	108	€/mq	1.450,00	€ 156.600,00

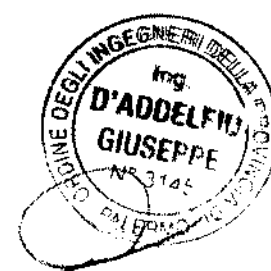


interv. manutenzione	mq	108	€/mq	-70,00	-€ 7.560,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.		€	-1.000,00	€ -
infissi esterni porzioni	n.		€	-500,00	€ -
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 145.040,00
				in c.t.	€ 145.000,00
lotto 26 piano terra dx p.la 732 sub. 22/24					
valore di stima base	mq	102	€/mq	1.450,00	€ 147.900,00
interv. manutenzione	mq	102	€/mq	-70,00	-€ 7.140,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.	2	€	-1.000,00	-€ 2.000,00
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 134.260,00
				in c.t.	€ 135.000,00
lotto 27 piano terra dx p.la 732 sub. 26/28					
valore di stima base	mq	108	€/mq	1.450,00	€ 156.600,00
interv. manutenzione	mq	108	€/mq	-70,00	-€ 7.560,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.		€	-1.000,00	€ -
infissi esterni porzioni	n.		€	-500,00	€ -
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 145.040,00

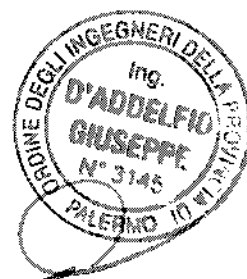




				in c.t.	€ 145.000,00
lotto 27 piano terra sx p.la 732 sub. 27/29					
valore di stima base	mq	112	€/mq	1.450,00	€ 162.400,00
interv. manutenzione	mq	112	€/mq	-70,00	-€ 7.840,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.		€	-1.000,00	€ -
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 150.060,00
				in c.t.	€ 150.000,00
lotto 28 piano terra dx p.la 732 sub. 30/32					
valore di stima base	mq	108	€/mq	1.450,00	€ 156.600,00
interv. manutenzione	mq	108	€/mq	-70,00	-€ 7.560,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.	2	€	-1.000,00	-€ 2.000,00
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 142.540,00
				in c.t.	€ 145.000,00
lotto 29 piano terra sx p.la 732 sub. 35/37					
valore di stima base	mq	107	€/mq	1.450,00	€ 155.150,00
interv. manutenzione	mq	107	€/mq	-70,00	-€ 7.490,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.	2	€	-1.000,00	-€ 2.000,00



infissi esterni porzioni	n.		€	-500,00	€ -
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	<u>-€ 2.500,00</u>
					€ 141.660,00
				in c.t.	€ 140.000,00
lotto 29 piano terra dx p.la 732 sub. 34/36					
valore di stima base	mq	115	€/mq	1.450,00	€ 166.750,00
interv. manutenzione	mq	115	€/mq	-70,00	-€ 8.050,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.	1	€	-1.000,00	-€ 1.000,00
infissi esterni porzioni	n.	4	€	-500,00	-€ 2.000,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	<u>-€ 2.500,00</u>
					€ 151.700,00
				in c.t.	€ 150.000,00
lotto 30 piano terra sx p.la 732 sub. 39/41					
valore di stima base	mq	100	€/mq	1.450,00	€ 145.000,00
interv. manutenzione	mq	100	€/mq	-70,00	-€ 7.000,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.	5	€	-1.000,00	-€ 5.000,00
infissi esterni porzioni	n.	1	€	-500,00	-€ 500,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	<u>-€ 2.500,00</u>
					€ 128.500,00
				in c.t.	€ 130.000,00
lotto 30 piano terra dx p.la 732 sub. 38/40					
valore di stima base	mq	110	€/mq	1.450,00	€ 159.500,00



interv. manutenzione	mq	110	€/mq	-70,00	-€ 7.700,00
porte interne	n.	3	€	-500,00	-€ 1.500,00
infissi esterni completi	n.	3	€	-1.000,00	-€ 3.000,00
infissi esterni porzioni	n.	2	€	-500,00	-€ 1.000,00
ripristino w.c.	n.	1	€	-2.500,00	-€ 2.500,00
					€ 143.800,00
				in c.t.	€ 145.000,00
lotto di terreno p.lla 629 sub. 177					
incidenza percentuale	%	12		450.000,00	€ 54.000,00



7) Conclusioni

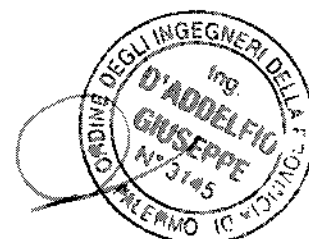
Con provvedimento del 18 dicembre 2001 la S.V., su istanza del Curatore, Avv. Massimo Pensabene, mi ha nominato consulente tecnico, incaricandomi di effettuare effettuare "... la ricognizione e la stima di tutti i beni immobili della COS.E.DRA. S.r.l. ...".

Ultimata la fase delle ricerche catastali e dell'acquisizione degli atti amministrativi degli immobili, nonché gli accertamenti sopralluogo e le indagini di mercato sono pervenuto alle seguenti conclusioni che si riferiscono a 23 delle unità immobiliari acquisite all'attivo del fallimento, ed in particolare quelle ricadenti nei lotti nni 15 (quattro unità immobiliari), 16 (quattro unità immobiliari), 22 (quattro unità immobiliari), 25 (due unità immobiliari), 26 (due unità immobiliari), 27 (due unità immobiliari), 28 (una unità immobiliare), 29 (due unità immobiliari) e 30 (due unità immobiliari), oltre al lotto di terreno individuato catastalmente nel foglio di mappa 11 di Trabia dalla particella 629 sub 177.

Si tratta di immobili realizzati dalla società fallita su lotti di terreno pervenuti in forza degli atti di compravendita indicati nello specifico paragrafo, realizzati in forza degli atti amministrativi richiamati per ciascuno di essi, e dotati della certificazione finale; tutte le unità immobiliari sono immediatamente disponibili al mercato (salvo quanto scritto a proposito delle due unità del lotto n. 16, lato valle, a destra e sinistra, in atto occupate da terzi) ed inserite nel contesto di un residence denominato Golden Hill 4, sito nel territorio di Trabia, c.da Portone Arbolazzo.

Sulla base delle valutazioni effettuate in coerenza con quanto esposto nell'apposito paragrafo sono pervenuto alle singole valutazioni, che tengono conto della consistenza e dello stato di conservazione, riepilogate come di seguito:

- 1) unità immobiliare di **piano terra, lato valle**, a destra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 15" individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella **629 sub 118/122** (il sub. 118 individua la



- 3) unità immobiliare di **primo piano, lato monte, a destra** guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "**Lotto n. 15**" individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla paricella **629 sub 120/124** (il sub. 120 individua la costruzione, mentre il sub.124 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria **A/7 classe 4ª**, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "*... Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno dx lotto 15 ...*", iscritta alla partita 5826 in testa alla "*... COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ...*" realizzata in forza della concessione edilizia n. 719 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da una zona giorno, una terrazza, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno, e servita da una pertinenza scoperta libera di oltre mq. 230, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 80: valore di stima da porre a base d'asta € 100.000,00.
- 4) unità immobiliare di **primo piano, lato monte, a sinistra** guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "**Lotto n. 15**" individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella **629 sub 121/125** (il sub.121 individua la costruzione, mentre il sub.125 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria **A/7 classe 4ª**, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "*... Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno sx lotto 15 ...*", iscritta alla partita 5826 in testa alla "*... COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ...*" realizzata in forza della concessione edilizia n. 719 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da una zona giorno, una terrazza, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un



disimpegno, e servita da una pertinenza scoperta libera di circa mq. 150, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 78: valore di stima da porre a base d'asta € 100.000,00.

- 5) unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a destra** guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16", individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella **629 sub 126/130** (il sub.126 individua la costruzione, mentre il sub.130 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria *A/7* classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71 , con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T interno dx lotto 16 ...*", iscritta alla partita 5826 in testa alla "... *COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ...*" realizzata in forza della concessione edilizia n. 720 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un portico coperto, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno, e servita da una pertinenza scoperta libera di circa mq. 290, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 105: valore di stima da porre a base d'asta € 145.000,00.
- 6) unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a sinistra** guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella **629 sub 127/131** (il sub.127 individua la costruzione, mentre il sub.131 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria *A/7* classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T interno sx lotto 16 ...*", iscritta alla partita 5826 in testa alla "... *COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ...*" realizzata in forza della concessione edilizia n. 720 rilasciata



alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un portico coperto, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno, e servita da una pertinenza scoperta libera di circa mq. 230, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 101: valore di stima da porre a base d'asta € 140.000,00.

- 7) unità immobiliare di **primo piano, lato monte, a destra** guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 128/132 (il sub.128 individua la costruzione, mentre il sub.132 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno dx lotto 16* ...", iscritta alla partita 5826 in testa alla "... *COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria* ..." realizzata in forza della concessione edilizia n. 720 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da una zona giorno, una terrazza, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno, e servita da una pertinenza scoperta libera di circa mq. 190, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 80: valore di stima da porre a base d'asta € 105.000,00.
- 8) unità immobiliare di **primo piano, lato monte, a sinistra** guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 16"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 629 sub 129/133 (il sub.129 individua la costruzione, mentre il sub.133 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di €

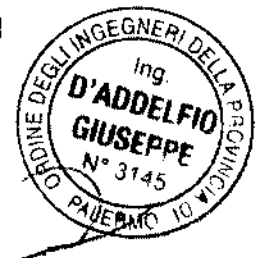




361,52, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno sx lotto 16 ...", iscritta alla partita 5826 in testa alla "... COS.E.DRA Costruzioni Edili Drago S.r.l. con sede in Bagheria ..." realizzata in forza della concessione edilizia n. 720 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da una zona giorno, una terrazza, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno, e servita da una pertinenza scoperta libera di circa mq. 235, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 85: valore di stima da porre a base d'asta € 105.000,00.

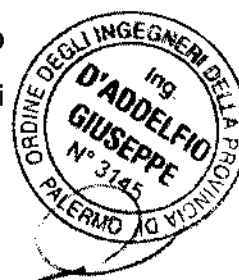
- 9) unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 2/6 (il sub.2 individua la costruzione, mentre il sub.6 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T interno dx lotto 22 ...", iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." realizzata in forza della concessione edilizia n. 726 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un portico coperto, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno, e servita da una pertinenza scoperta libera di circa mq. 370, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 100: valore di stima da porre a base d'asta € 135.000,00.

- 10) unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22"; individuata catastalmente nel



foglio 11 di Trabia dalla particella **732 sub 3/7** (il sub.3 individua la costruzione, mentre il sub.7 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria **A/7** classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T interno sx lotto 22 ...*", iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" realizzata in forza della concessione edilizia n. 726 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un portico coperto, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno, e servita da una pertinenza scoperta libera di oltre mq. 2000, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 160: valore di stima da porre a base d'asta € **215.000,00**.

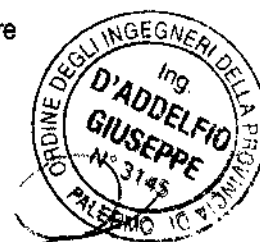
- 11) unità immobiliare di **primo piano, lato monte, a destra** guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "**Lotto n. 22**"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella **732 sub 4/8** (il sub.4 individua la costruzione, mentre il sub.8 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria **A/7** classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno dx lotto 22 ...*", iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" realizzata in forza della concessione edilizia n. 726 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un portico coperto, una zona giorno, una terrazza in parte coperta, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno, e servita da una pertinenza scoperta libera di oltre mq. 400, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 108: valore di



stima da porre a base d'asta € 145.000,00.

12) unità immobiliare di primo piano, lato monte, a sinistra guardando da monte, della villetta quadrifamiliare realizzata sul "Lotto n. 22"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 5/9 (il sub.5 individua la costruzione, mentre il sub.9 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano 1 interno sx lotto 22 ...", iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." realizzata in forza della concessione edilizia n. 726 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un portico coperto, una zona giorno, una terrazza in parte coperta, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno, e servita da una pertinenza scoperta libera di oltre mq. 380, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 106: valore di stima da porre a base d'asta € 140.000,00.

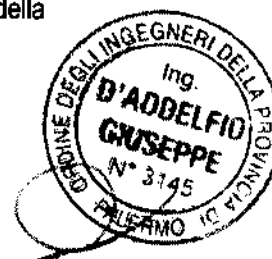
13) unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 25"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 18/20 (il sub. 18 individua la costruzione, mentre il sub. 20 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 9 vani ed una rendita aggiornata di € 813,42, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 25 ...", iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." realizzata in forza della concessione edilizia n. 729 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un portico coperto, una zona giorno, due camere

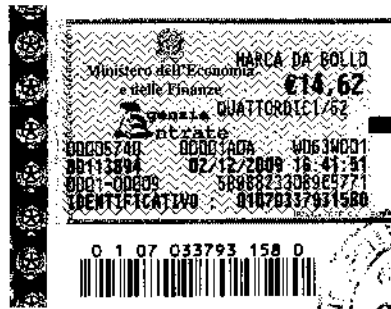


ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno al piano terra, collegato attraverso una scala interna al piano superiore composto da un portico coperto, un ingresso, due camere e un servizio w.c. doccia distribuiti da un disimpegno, oltre che una terrazza in parte coperta al primo piano e servita da una pertinenza scoperta libera di oltre mq. 530, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 181: valore di stima da porre a base d'asta € **235.000,00**.

- 14) unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a sinistra** guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 25"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella **732 sub 19/21** (il sub. 19 individua la costruzione, mentre il sub. 21 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria **A/7 classe 4ª**, con la consistenza di 9 vani ed una rendita aggiornata di € 813,42, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno sx lotto 25 ...*", iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" realizzata in forza della concessione edilizia n. 729 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un portico coperto, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno al piano terra, collegato attraverso una scala interna al piano superiore composto da un portico coperto, un ingresso, due camere e un servizio w.c. doccia distribuiti da un disimpegno, oltre che una terrazza in parte coperta al primo piano, e servita da una pertinenza scoperta libera di oltre mq. 884, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 195: valore di stima da porre a base d'asta € **255.000,00**.

- 15) unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a sinistra** guardando da valle, della





villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 26"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 23/25 (il sub. 23 individua la costruzione, mentre il sub. 25 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno sx lotto 26 ...", iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." realizzata in forza della concessione edilizia n. 730 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un unico vano pilastrato a piano terra, una terrazza in parte coperta a portico, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno al piano primo, e servita da una pertinenza scoperta libera di quasi mq. 540, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 108: valore di stima da porre a base d'asta € 145.000,00.

- 16) unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 26", individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 22/24 (il sub. 22 individua la costruzione, mentre il sub. 24 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 26 ...", iscritta alla partita 300097 in testa alla "...Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." realizzata in forza della concessione edilizia n. 730 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un unico vano pilastrato a piano terra, una terrazza in parte coperta a portico, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia,



distribuiti da un disimpegno al piano primo, e servita da una pertinenza scoperta libera di circa mq. 517, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 102: valore di stima da porre a base d'asta € 135.000,00.

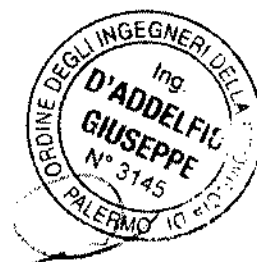
- 17) unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 27"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 26/28 (il sub. 26 individua la costruzione, mentre il sub. 28 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 27 ...", iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." realizzata in forza della concessione edilizia n. 731 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un unico vano pilastro a piano terra, una terrazza in parte coperta a portico, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno al piano primo, e servita da una pertinenza scoperta libera di oltre mq. 520, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 108: valore di stima da porre a base d'asta € 145.000,00.
- 18) unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 27", individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 27/29 (il sub. 27 individua la costruzione, mentre il sub. 29 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno sx lotto 27 ...", iscritta alla partita 300097 in testa alla "...Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." realizzata in forza della



concessione edilizia n. 731 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un unico vano pilastrato a piano terra, una terrazza in parte coperta a portico, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno al piano primo, e servita da una pertinenza scoperta libera di oltre mq. 490, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 112: valore di stima da porre a base d'asta € 150.000,00.

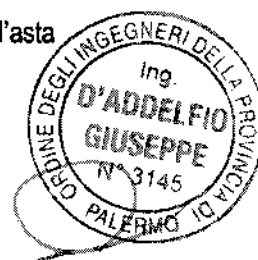
- 19) unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a destra** guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 28"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 30/32 (il sub. 30 individua la costruzione, mentre il sub. 32 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4ª, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 28 ...*", iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" realizzata in forza della concessione edilizia n. 732 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un unico vano pilastrato a piano terra, una terrazza in parte coperta a portico, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno al piano primo, e servita da una pertinenza scoperta libera di circa mq. 520, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 108: valore di stima da porre a base d'asta € 145.000,00.

- 20) unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a sinistra** guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 29"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 35/37 (il sub. 35 individua la costruzione, mentre il



sub. 37 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno sx lotto 29 ...*" iscritta alla partita 300097 in testa alla "... *Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" realizzata in forza della concessione edilizia n. 733 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un unico vano pilastrato a piano terra, una terrazza in parte coperta a portico, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno al piano primo, e servita da una pertinenza scoperta libera di oltre mq. 520, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 107: valore di stima da porre a base d'asta € 140.000,00.

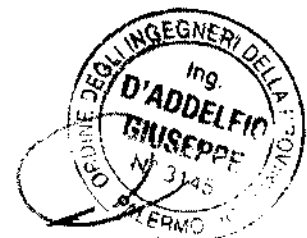
- 21) unità immobiliare di **piano terra, lato valle, a destra** guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "**Lotto n. 29**"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella **732 sub 34/36** (il sub. 34 individua la costruzione, mentre il sub. 36 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "... *Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 29 ...*", iscritta alla partita 300097 in testa alla "...*Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ...*" realizzata in forza della concessione edilizia n. 733 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un unico vano pilastrato a piano terra, una terrazza in parte coperta a portico, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno al piano primo, e servita da una pertinenza scoperta libera di circa mq. 520, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 115: valore di stima da porre a base d'asta





€150.000,00.

- 22) unità immobiliare di piano terra, lato valle, a sinistra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 30", individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 39/41 (il sub. 39 individua la costruzione, mentre il sub. 41 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4 vani ed una rendita aggiornata di € 361,52, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno sx lotto 30 ..." iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." realizzata in forza della concessione edilizia n. 734 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il 16 settembre 1994, composta da un unico vano pilastrato a piano terra, una terrazza in parte coperta a portico, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno al piano primo, e servita da una pertinenza scoperta libera di circa mq. 430, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 100: valore di stima da porre a base d'asta € 130.000,00.
- 23) unità immobiliare di piano terra, lato valle, a destra guardando da valle, della villetta bifamiliare realizzata sul "Lotto n. 30"; individuata catastalmente nel foglio 11 di Trabia dalla particella 732 sub 38/40 (il sub. 38 individua la costruzione, mentre il sub. 40 individua la pertinenza scoperta), classata in categoria A/7 classe 4^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 406,71, con indirizzo "... Contrada Portone Arbolazzo piano T-1 interno dx lotto 30 ..." iscritta alla partita 300097 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." realizzata in forza della concessione edilizia n. 734 rilasciata alla COS.E.DRA. S.r.l. in data 09 giugno 1992, e dichiarata abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trabia il



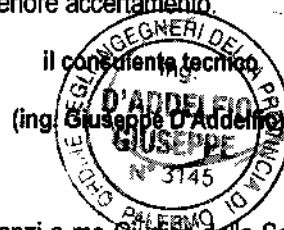
16 settembre 1994, composta da un unico vano pilastrato a piano terra, una terrazza in parte coperta a portico, una zona giorno, due camere ed un servizio w.c. doccia, distribuiti da un disimpegno al piano primo, e servita da una pertinenza scoperta libera di oltre mq. 530, con finiture di tipo corrente e una superficie utile commerciale complessiva di circa mq. 110: valore di stima da porre a base d'asta € 145.000,00.

- 24) lotto di terreno individuato catastalmente nel foglio 11 di Trabia **particella 629 sub. 177**, classato come una unità "... in corso di costruzione ...", iscritta alla partita 300001 in testa alla "... Costruzioni Edili Drago COS.E.DRA S.r.l. ..." valore di stima da porre a base d'asta € 54.000,00.

In adempimento del mandato conferitomi rassegnò la presente restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo

03 DIC. 2009



Verbale di giuramento

L'anno duemilanove il giorno del mese di dicembre, dinanzi a me Giudice della Sezione Fallimentare Dott. Aldo De Negri, delegato al fallimento n. 15/97 della COS.E.DRA. Costruzioni Edili Drago S.r.l., si è presentato personalmente l'ing. Giuseppe D'Addelfio, il quale, deferitagli la domanda di rito, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato quanto segue:

" *Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità.*"

Il Consulente Tecnico

Il Giudice Delegato