COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA

Provincia di Como

ORIGINALE

Deliberazione n. 20

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza STRAORDINARIA PUBBLICA di 1a convocazione

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE (DELIBERAZIONE C.C. N.38/2013, N.19/2014 E N.24/2014).

L'anno duemilaquindici, addì trenta del mese di novembre, alle ore 12 e minuti 10 nella sala delle adunanze consigliari "giudici Falcone e Borsellino".

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale sono stati convocati i componenti il CONSIGLIO COMUNALE.

All'appello per l'esame del presente oggetto, risultano:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
MANGILI PICCALUGA Maria Paola	SINDACO	X	
ZANOTTA Mariano	CONSIGLIERE	X	
BRESCIANI Armando	CONSIGLIERE	X	
GOZZI Diego	CONSIGLIERE	X	
VIANO Roberto	CONSIGLIERE	X	
SALMOIRAGHI Roberto	CONSIGLIERE		X
BALSAMO Alfio	CONSIGLIERE	X	
Totale		6	1

Partecipa alla adunanza il Segretario Generale **Dott.Giampaolo ZARCONE.**

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Signora **MANGILI PICCALUGA Maria Paola** nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto segnato all'ordine del giorno.

OGGETTO: Aggiornamento del piano delle alienazioni del patrimonio disponibile (DD.C.C. nn. 38/2013 – 19/2014 – 24/2014).

Partecipa alla riunione l'assessore non consigliere comunale Sig. Bernasconi Florio.

Il sindaco, invita l'assessore Zanotta ad illustrare l'argomento iscritto all'ordine del giorno.

Segue discussione

...omissis...

riportata nell'apposita raccolta degli atti del comune che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la precedente deliberazione consiliare m. 38 del 29.11.2013 avente ad oggetto "*Approvazione del piano delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile*" con la quale, al punto " 2 " del dispositivo si specificava:

- " *2) di individuare nell'elenco dei beni del patrimonio immobiliare disponibile i seguenti da valorizzare negli anni 2014 e 2015, anche attraverso alienazione :*
    - *Comparto " R1 e R2 "- Località porto;*
    - *Villa Mimosa;*
    - *Area zona campo sportivo Scirèe;*
    - *Abitazioni non locate di proprietà comunale;*

Vista la propria deliberazione n. 19 del 19.07.2014 ad oggetto "*Aggiornamento del piano delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile*", mediante la quale si dava inizio alla procedura di alienazione dei seguenti beni:

- Ex Fornace, Loc Rosa Fresca con quota parte mapp.145 fg 2;
- Autorimessa Corso Italia 21/a Condominio "Le Terrazze sul Lago";
- N. 2 alloggi comunali / Via Riasc 1 e Via Cavernago 18;
- Reliquato map. 222 fg.. 4;

Atteso che con deliberazione consiliare n. 24 del 30.09.2014 ad oggetto "*Aggiornamento del Piano delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile*" si dava inizio alla procedura di alienazione di parte del compendio in località S. Evasio in Comune di Arogno (CH), in prossimità della località Pugerna.

Ritenuto infine opportuno, oltre ai beni oggetto del piano delle alienazioni di cui alle citate deliberazioni Consiliari n. 38/2013, n. 19/2014 e n. 24/2014, procedere all'inserimento nel piano delle alienazioni dei seguenti beni facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente;

- n. 11 appartamenti in locazione a terzi attualmente occupati nell'immobile di Via Cavernago 18;

- n. 12 appartamenti in locazione a terzi attualmente occupati nell'immobile di Via Gioscio 7;
- n. 10 appartamenti in locazione a terzi attualmente occupati e n. 1 appartamento libero nell'immobile di Via Matteo 12;
- n. 5 appartamenti in locazione a terzi attualmente occupati e n. 1 appartamento libero nell'immobile di Via Riasc 3
- n. 14 appartamenti in locazione a terzi attualmente occupati nell'immobile di Via Volta 14 e 14/a

stabilendo come base d'asta il valore dell'allegata stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale in data Aprile 2015;

Visto l'art. 3 Legge 431/98 e ss.mm.ii, nonché l'articolo 20 - "Prelazione" del vigente "Regolamento comunale alienazione dei beni del patrimonio immobiliare comunale" approvato con D.C.C. n. 18 del 19.07.2014;

Visto il parere espresso dal Funzionario Capo Area Tecnico Statistica Informatica circa la regolarità tecnica del provvedimento ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, allegato, quale parte integrante, al verbale originale;

Visto il parere espresso dal Funzionario Capo Area Economico-Finanziaria circa la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000, allegato, quale parte integrante, al verbale originale;

Con votazione unanime favorevole espressa nei modi e termini di legge dagli aventi diritto, proclamata dal Presidente

DELIBERA

1. di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di individuare nell'elenco dei beni del patrimonio immobiliare disponibile, oltre a quelli già individuati dalla delibera C.C. n. 38/2013, delibera C.C. n. 19/2014 e delibera C.C. n. 24/2014, i seguenti beni da valorizzare negli anni 2015 - 2016, anche attraverso l'alienazione:

   - n. 11 appartamenti in locazione a terzi attualmente occupati nell'immobile di Via Cavernago 18;
   - n. 12 appartamenti in locazione a terzi attualmente occupati nell'immobile di Via Gioscio 7;
   - n. 10 appartamenti in locazione a terzi attualmente occupati e n.1 appartamento libero nell'immobile di Via Matteo 12;
   - n. 05 appartamenti in locazione a terzi attualmente occupati e n.1 appartamento libero nell'immobile di Via Riasc 3;
   - n. 14 appartamenti in locazione a terzi attualmente occupati nell'immobile di Via Volta 14 e 14/a;

   stabilendo il valore dell'allegata stima redatta dall'UTC e di cui in premessa, come base d'asta indicativa;

3. di dare atto che, ex art. 3 Legge 431/98 e ss.mm.ii., nei relativi bandi di alienazione verrà espressamente previsto il diritto di prelazione in favore degli attuali conduttori nei modi e termini previsti dall'articolo 20 del vigente "Regolamento comunale alienazione dei beni del patrimonio immobiliare comunale" approvato con D.C.C. n. 18 del 19.07.2014.

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

ravvisata l'urgenza del provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4) del T.U.E.L.;

Con votazione unanime favorevole espressa nei modi e termini di legge dagli aventi diritto, proclamata dal Presidente

D E L I B E R A

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

PARERI AI SENSI DEL D. Lgs. N. 267/2000

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE (DELIBERAZIONE C.C. N.38/2013, N.19/2014 E N.24/2014)

L'Istruttore : **MONDINI Lucia** Data : **23/11/2015** Firma : .....

Proposta : **CC / 2015 / 22**

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO COMPETENTE CIRCA LA REGOLARITÀ TECNICA (ART. 49, COMMA 1, D. Lgs. N. 267/2000):

FAVOREVOLE

Data 23/11/15 Firma .....

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO CIRCA LA REGOLARITÀ CONTABILE (ART. 49, COMMA 1, D. Lgs. N. 267/2000):

Data 25 NOV. 2015 Firma .....

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO CIRCA LA COPERTURA FINANZIARIA :

Si attesta che, a norma dell'art. 151, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, sussiste la copertura finanziaria della spesa di

Euro/Franchi ....., impegno n. ..... del B.P. 200.....

che presenta la necessaria disponibilità, a carico dell'intervento .....

L'Ufficio Ragioneria Data : 25 NOV. 2015 Firma : .....

IL Responsabile del Servizio Data : ..... Firma : .....

PERIZIA DI STIMA

DI FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA – DI PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE – UBICATI ALLE VIA:

A) FABBRICATO DI VIA GIOSCIO	**CIVICO 7**
B) FABBRICATO DI VIA CAVERNAGO	**CIVICO 18**
C) FABBRICATO DI VIA MATTEO	**CIVICO 12**
D) FABBRICATO DI VIA RIASC	**CIVICO 1**
E) FABBRICATO DI VIA RIASC	**CIVICO 3**
F) FABBRICATO DI VIA VOLTA	**CIVICO 14 e 14 a**

Campione, 31 Marzo 2015

UTC

- PREMESSA -

In relazione alla richiesta alla richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale, giusta la delibera della Giunta Municipale n.17 nella seduta del 18.02.2015 e alle successive lettere in data 20 Febbraio e 12 Marzo 2015 di conferimento dell'incarico per l'esecuzione di una perizia estimativa di alcuni immobili di proprietà comunale, il sottoscritto ingegnere Aldo Bernasconi:

- compiute le opportune consultazioni della mappa e dei registri catastali del Comune di Campione d'Italia dove gli immobili risultano censiti o denunciati, al fine di una completa identificazione e dell'individuazione dei dati relativi alla consistenza, ai redditi, alla rappresentazione planimetrica ed ai confini;
- presa visione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Campione d'Italia nonché degli altri documenti messi a disposizione:
- delibera del Consiglio Comunale n.88 in data 16 luglio 1981 che approva il nuovo regolamento per l'assegnazione in locazione degli appartamenti di proprietà comunale nonché il prospetto per il calcolo del canone annuo e la bozza del contratto,
- delibera n.799 in data 13 settembre 1988 la quale riconosce che la Legge sull'equo canone 27/7/1979 n.392 non trova applicazione nel territorio del Comune di Campione d'Italia;
- delibera C.S. n.98 del 10.05.2007 che approva il regolamento per la locazione del patrimonio residenziale del Comune;
- effettuate le necessarie ispezioni sopralluogo per accertare l'esatta ubicazione, consistenza e caratteristiche generali di ciascun immobile, nonché per rilevare le condizioni di conservazione e manutenzione di tutti i manufatti, il grado di rifinitura e le condizioni di efficienza degli impianti;
- eseguite accurate indagini sul mercato locale ed assunte opportune informazioni allo scopo di acquisire ogni notizia utile per l'indirizzo nella scelta dei criteri di stima, per apprezzare l'idoneità dei parametri da assumere a base dei calcoli anche per avere ogni necessario elemento di

raffronto da utilizzare quale termine di paragone nelle indispensabili analisi comparative;

- tenuto presente tutto quanto la teoria estimale e la pratica operativa insegnano;

presenta la seguente perizia di stima.

GENERALITA'

Oggetto della perizia sono alcuni fabbricati di proprietà dell'Amministrazione Comunale e porzioni di altri, dislocati in zone diverse del territorio di Campione d'Italia, destinati ad abitazioni di tipo civile e precisamente:

A) FABBRICATO DI VIA GIOSCIO	CIVICO 7
B) FABBRICATO DI VIA CAVERNAGO	CIVICO 18
C) FABBRICATO DI VIA MATTEO	CIVICO 12
D) FABBRICATO DI VIA RIASC	CIVICO 1
E) FABBRICATO DI VIA RIASC	CIVICO 3
F) FABBRICATO DI VIA VOLTA	CIVICO 14 e 14 a

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Ai sensi del vigente Piano del Governo del Territorio, le aree su cui insistono i fabbricati oggetto della presente stima sono così rispettivamente identificati:

1. Fabbricato di Via Gioscio 7	mappale 223 Fg.5
2. Fabbricato di Via Cavernago 18	mappale 223 parte Fg.5
	mappale 226 Fg.5
	mappale 227 Fg.5
	mappale 195/b (ora 162) Fg.6
	mappale 40/a Fg.6

Tessuto prevalentemente residenziale della Città alta a media densità – vedi art.35 del Piano delle Regole che testualmente recita:

Caratteri

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, sviluppatosi negli ambiti a monte, si configura come il tessuto di seconda espansione del capoluogo, è caratterizzato da edifici in linea, in alcuni casi arretrati rispetto al filo stradale, con spazi verdi/aperti tra un corpo e l'altro; pur configurando una cortina, essa non risulta continua, vi è inoltre una maggiore permeabilità visiva al verde di pertinenza.

La altezze risultano prevalentemente uguali a 3 piani fuori terra e vi è una discreta dotazione di spazi a verde privato, destinati prevalentemente alla funzione residenziale.

La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, è possibile riscontrare comunque singoli edifici aventi qualità inferiore.

Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

- Uf ≤ 0.80 mq/mq
- Sc = max 1/3 Sf

Normativa funzionale

- Destinazione principale = U1, U2, U4
- Destinazione non ammesse = U3, U5, U6

Indici urbanistico – ecologici e altezze

- Ip = 50%
- A = 2 alberi / 100 mq.
- Ar = 2 arbusti / 100 mq
- H = 10,20 m

520.0
510.0
500.0
490.0
480.0
470.0
460.0
450.0
440.0
430.0
420.0
410.0
400.0
390.0
380.0
370.0
360.0

3. Fabbricato di Via Matteo 12 mappale 19 Fg.3
4. Fabbricato di Via Riasc 1 mappale 118 Fg.5
5. Fabbricato di Via Riasc 3 mappale 119 Fg.5
6. Fabbricato di Via Volta 14 e 14a mappale 109 Fg.5

Tessuto prevalentemente residenziale della Città bassa - vedi art. 33 del Piano delle Regole che testualmente recita:

Caratteri

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, sviluppatosi intorno al centro storico, lungo la strada principale che configura un anello parallelo alla sponda del lago, si configura come il tessuto di prima espansione del capoluogo, è caratterizzato da edifici in linea, in alcuni casi arretrati rispetto al filo stradale, con spazi verdi / aperti tra un corpo e l'altro; pur configurando una cortina, essa non risulta continua, vi è inoltre una maggiore permeabilità visiva al verde di pertinenza.

Le altezze risultano prevalentemente uguali a 3 piani fuori terra e vi è una discreta dotazione di spazi a verde privato, destinati prevalentemente alla funzione residenziale.

La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, è possibile riscontrare comunque singoli edifici aventi qualità inferiore.

Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

- Uf ≤ 0.80 mq/mq
- Sc = max 1/3 Sf

Normativa funzionale

- Destinazione principale = U1, U2, U3, U4, U5
- Destinazione non ammesse = U6

Indici urbanistico – ecologici e altezze

- Ip = 50%

- A = 2 alberi / 100 mq.
- Ar = 2 arbusti / 100 mq
- H = 10,20 m

LAGO DI LUGANO

CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE

La presente stima ha per fine la ricerca del più probabile valore di mercato attribuibile agli immobili descritti, con riferimento alla data attuale, da servire quale base per un'eventuale operazione di alienazione delle unità immobiliari a diversi acquirenti.

Poiché scopo della ricerca del valore è quello di conoscere l'entità monetaria che costituisce l'equo corrispettivo di scambio, appare giustificato far ricorso al criterio di stima indicato, adottando il metodo comparativo mediante paragone con porzioni di fabbricato assimilabili, per le quali si può riscontrare un mercato sufficientemente attivo e tale da realizzare l'ordinarietà che è elemento essenziale per la corretta utilizzazione di questo aspetto del valore.

Per la stima viene assunto quale parametro il metro quadrato di superficie lorda commerciale, misurata secondo le consuetudini del mercato locale; muri perimetrali: superfici computate per intero; divisori con altri unità per un mezzo ciascuno; balconi per un mezzo.

Oggetto della stima sono più fabbricati, ubicati in zone differenti, caratterizzate da condizioni di esposizione, panoramicità e centralità influenti sull'appetibilità e, quindi, sul prezzo di mercato.

I fabbricati a destinazione residenziale hanno appartamenti che godono di diverse situazioni in ordine ad alcuni degli elementi già annunciati: l'orografia del territorio, la distribuzione delle costruzioni che sorgono a vale di quelle da valutare, la dislocazione e l'orientamento degli edifici. Di fatto si riscontrano locali con qualità nettamente dissimili con altri pur siti nello stesso complesso immobiliare. Nel fare quindi i necessari paragoni con i prezzi praticati nel mercato locale è stata posta attenzione a fare riferimento ai valori riscontrabili per transazioni aventi per oggetto porzioni di immobili paragonabili per ubicazione, consistenza, età, stato di conservazione, destinazione, esposizione e panoramicità e poi a discriminare i valori determinati per ogni alloggio, nello stesso edificio, secondo l'influenza, per gli ambienti che lo compongono, dei fattori di: piano, esposizione, luminosità, panoramicità e accessibilità (con un coefficiente moltiplicativo variabile da 1 a 1.10).

Occorre soffermarsi un momento su una particolare situazione di differenze riscontrate pur per alloggi siti nel medesimo fabbricato. Sono state riscontrate, specialmente nelle costruzioni di più vecchia data (edificio di Via Volta e quelli di Via Riasc) condizioni nello stato d'uso delle opere di finitura alquanto differenti dovute ad interventi, anche a cura e spese dell'inquilino, in epoche successive all'edificazione, di sostituzione o rifacimento del rivestimento dei pavimenti e pareti, sostituzione di apparecchi idro-sanitari. E' da dire che non sempre le migliorie riscontrate possono essere considerate tali da influenzare in modo consistente il giudizio sul prezzo per un acquirente diverso dall'usuario attuale (si fa riferimento alla tappezzeria che in caso di nuovo usuario dovrebbe praticamente sempre essere sostituita, ai pavimenti sui quali è stata applicata la moquette e ad altre opere dello sesso tipo che, pur rendendo più gradevoli gli ambenti allo stato attuale, perderebbero quasi totalmente la plusvalenza quando l'acquirente, eventualmente, diverso dall'inquilino attuale, volesse, anche per motivi igienici, rinnovarle).

Proprio a questo proposito è necessario tener presente alcune considerazioni in merito alle condizioni di vendita. Poiché gli appartamenti risultano tutti occupati (tranne 2), alle condizioni di cui si dirà in seguito; è evidente che il mercato dei potenziali acquirenti risulta ristretto e influenzato notevolmente dallo stato di fatto e di diritto esistente. Si deve presumere che in una vendita, non riservata agli attuali inquilini, il mercato sarebbe meno sensibile, considerata la situazione giuridica dei fabbricati da valutare per quanto riguarda i vincoli di affittanza, rispetto all'offerta di immobili assimilabili ma liberi completamente. Conseguentemente il maggior interesse all'acquisto è riscontrabile proprio nelle persone che già occupano gli alloggi e nell'immissione in possesso del bene non andrebbero incontro agli onere e difficoltà che invece graverebbero su altri eventuali acquirenti. E' notorio che nel periodo attuale il mercato è scarsamente interessato all'acquisto di immobili occupati da inquilini per uso abitazione e le contrattazioni che pure avvengono per tali beni, si verificano con notevoli diminuzioni rispetto ad analogo bene libero da pesi.

Riprendendo in esame la condizione giuridica degli alloggi, si fa riferimento agli atti che regolano l'utilizzazione e l'assegnazione degli alloggi.

Come risulta dalla delibera n.799 del 13.9.1988, nel Comune di Campione d'Italia, la Legge sull'equo canone n.392 del 27.1.1978, non trova applicazione.

Tutte le locazioni del genere sono avvenute ai sensi di quanto stabilito con precedente delibera n.88 in data 16.7.1981 che ha introdotto un metodo per il calcolo dei canoni annui applicabili mutuato dalla Legge citata.

Considerato che il mercato locale risente l'influenza dell'andamento di quello svizzero e non le vicende dell'economia nazionali, sono stati adottati, in luogo dei costi ed indici stabiliti dalle disposizioni legislative italiane, il costo per metro quadrato di Frs. 1'700, riferito al 1975, ricavato dai dati rilevabili nel Ticino, e gli indici di aggiornamento ricavati da quelli del costo della vita in Svizzera, messi a disposizione dalla Camera di Commercio dell'Industria e dell'Agricoltura del Canton Ticino.

Premesso quanto esposto sopra, verranno considerate con opportuna attenzione per ciascun edificio, altre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali, quelle particolari di ogni alloggio e degli ambienti che lo compongono, in relazione al pregio della verticale ove è ubicato ed al piano, con particolare riguardo alla panoramicità dei locali, alla luminosità, all'esposizione e all'accessibilità (utilizzando come anzidetto un coefficiente moltiplicativo variabile da 1 a 1.10).

Far riferimento ad altri comuni del territorio nazionale non appare opportuno considerato che la realtà economica di Campione d'Italia è profondamente diversa da quella italiana. Qui l'economia è influenzata dal mercato svizzero con quale, peraltro, non può nemmeno completamente identificarsi.

Per quanto riguarda la valutazione attribuita ai posti macchina assegnati ad ogni alloggio, sono state identificate 3 diverse tipologie a cui corrispondono i seguenti valori:

- Posto auto esterno	CHF. 10'000.=
- Posto auto coperto non chiuso	CHF. 15'000.=
- Posto auto coperto al chiuso	CHF. 20'000.=

GIOSCIO N. 7

A) FABBRICATO DI VIA GIOSCIO N. 7

DATI CATASTALI

Il sedime dell'edificio e le aree pertinenziali occupano ampia porzione della particella 223 del foglio 5.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è inscritto alla partita 88, pagine 6/7, intestato alla ditta COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA, con i dati:

Fg.5	part.223/1	V.Gioscio 7,	ctg.A/3,	cl.3, v.4	R.C.	€. 640,41
" "	" " /2	" " "	" A/3,	" 3, V.6,5	R.C.	€. 1040,66
" "	" " /3	" " "	" A/3,	" 3, V.6,5	R.C.	€. 1040,66
" "	" " /4	" " "	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,11
" "	" " /5	" " "	" A/3,	" 3, V.6,5	R.C.	€. 1040,66
" "	" " /6	" " "	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,11
" "	" " /7	" " "	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,11
" "	" " /8	" " "	" A/3,	" 3, V.6,5	R.C.	€. 1040,66
" "	" " /9	" " "	" A/3,	" 3, V.6,5	R.C.	€. 1040,66
" "	" " /10	" " "	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,11
" "	" " /11	" " "	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,11
" "	" " /12	" " "	" A/3,	" 3, V.6,5	R.C.	€. 1040,66
" "	" " /13	" " "	" A/6,	" 2, mq.112	R.C.	€. 734,61

COERENZE

Da Nord e procedendo in senso orario:

Fg.5 particella 220; Fg.7 particelle 7 e 9; residua porzione della particella 223 al Fg.5 occupata dal fabbricato descritto alla lettera B; Via Cavernago; Fg.5 particella 219.

DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE – STATO DI CONSERVAZIONE

Fabbricato realizzato nell'anno 1968 con forma planimetrica a C molto aperta con l'atrio e l'ampio vano scala sistemati nel corpo centrale a cui fanno ala due corpi, simmetrici, a pianta pressoché quadrata.

E' ubicato sulla Via Gioscio, nel tratto che costituisce incrocio con il termine della Via Cavernago, strada con viabilità un po' difficoltoso per la pendenza e per la

presenza di stretti tornanti e che costituisce il necessario accesso veicolare, nella zana u po' alta dell'abitato di Campione d'Italia. La località presenta un'alta densità edilizia, con edifici abbastanza prossimi tra loro pur se circondati, ciascuno, da discreti spazi a verde o in edificati.

Si gode in generale di una discreta o buona esposizione, di amenità e buona panoramicità generalmente per i piani superiori al primo.

Gli insediamenti esistenti hanno solo carattere residenziale e nelle immediate vicinanze non si notano esercizi commerciali.

L'edificio ha caratteristiche costruttive ed architettoniche del tipo civile-economico moderno e si presenta in apparenti buone condizioni statiche mentre si notano segni di qualche carenza nella manutenzione generale: piccola lesione,molto presumibilmente solo dell'intonato, sulla facciata principale; distacco di piccoli pezzi di intonaco del rivestimento esterno dei balconi.

Struttura in cemento armato e muratura ordinaria per pareti esterne e tamponamenti, copertura a tetto, armato con soletta di cemento e superiore manto di tegole.

Facciata con intonaco tipo terranova con piccole porzioni (parapetti balconi, porzione del corpo centrale, sopra finestre) rivestite con piastrelle di clinker, e base fino all'altezza del pavimento del primo piano con rivestimento in pietra.

Il fabbricato, comprendente il pianterreno, uso autorimesse, cantine e locali accessori, più tre piani soprastanti è dotato di un atrio protetto da portoncino a vetri su profilati di alluminio, con pavimento rivestito in marmo Trani, riquadrato con strisce di marmo verde e battiscopa dello stesso materiale, pareti rasate a gesso con montanti divisori in legno naturale; la scala, comoda con ampio vano centrale, non servita da ascensore, è protetta da ringhiera in ferro con corrimano in legno; ha gradini e ripiani rivestiti con pietra Trani e prende luce oltre che da parete in vetro-cemento al termine dei ripiani anche da vetrata centrale.

Grondaie e pluviali, in rame, si presentano in discrete condizioni.

La zona antistante l'edificio, sul quale si apre l'atrio, sopraelevato e con accesso da due brevi rampe di scala realizzate su un'armonica struttura rivestita in pietra con

soprastanti fioriere, è asfaltata nonché delimitata verso valle e protetta da ringhiera in metallo verniciato.

Su questa zona risulta una servitù di transito, anche veicolare, a favore della proprietà contigua – BONI FEDERICO (box per due posti macchina) e n.2 immobili in fase avanzata di realizzazione.

Verso monte la costruzione è separata da intercapedine, pavimentata in calcestruzzo, e protetta dall'alto terrapieno con idoneo muro di sostegno.

L'edificio è dotato di impianti d'uso in normali condizioni di funzionamento: acqua, luce elettrica, telefono e riscaldamento centralizzato con produzione anche di acqua calda per i servizi.

Nell'anno 2009 è stata installata sull'edificio, con l'ausilio di un contributo regionale, un impianto solare termico che integra e sostituisce a volte, durante l'anno, l'acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia alimentata a gasolio.

Le rifiniture interne sono del tipo normale ed adeguate al tipo ed all'epoca della costruzione. Ad eccezione di alcuni alloggi che presentano rifiniture diverse da quella di base perché hanno provveduto gli inquilini ad alcune innovazioni (parati, moquette, porte a soffietto in legno naturale, etc.) la dotazione originaria normale che si riscontra presenta:

l'autorimessa con pavimento in battuto di cemento, porte metalliche basculanti, finestrelle con vetri protette da inferriata;

le abitazioni con pavimenti rivestiti con marmettoni 40 x 40 del tipo comune, con parquets a quadrotti nella camera da letto, e piastrelle comuni in cucina e servizio; pareti e soffitti con intonaco rasato, nei servizi rivestimento, con piastrelle maiolicate, fino all'altezza di ml.1,70; portoncini di ingresso blindati con finitura in legno, porte interne in legno verniciato con bordi riquadrati, con liste in legno naturale; infissi esteri in alluminio colore avorio con doppi vetri protetti da tapparella avvolgibile in plastica; soglie, davanzali in pietra Trani.

CONSISTENZA

PIANO RIALZATO

A/1 – prima porta a sinistra – particella 223/1.

In locazione al Signor BENEVENTI Pasquale.

Piccola abitazione comprendente un piccolo ingresso che disimpegna: la cucinetta, un locale, un piccolissimo ripostiglio ed il piccolo disimpegno tra il bagno ed un secondo locale che è stato tramezzato con pareti in legno finestrate per ricavare un piccolo vano senza luce diretta; due balconi.

Tutti i locali sono prospicienti il piazzale di ingresso; parziale vista panoramica.

Superficie complessiva commerciale mq. 71 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

A/2 seconda porta a sinistra – particella 223/2

In locazione al Signor ROSATO Antonio

Abitazione comprendente un piccolo ingresso che prosegue con un corridoio dal quale si accede a due vani a sinistra, bagno, due vani a destra da uno dei quali si ha l'unico accesso alla cucina; due balconi. Due locali sono prospicienti il piazzale e due l'intercapedine verso monte; parziale vista panoramica verso il lago di Lugano.

Superficie complessiva commerciale mq.124 circa.

E' annesso un piccolo locale, uso sgombero, al piano cantinato.

A/3 seconda porta a destra – particella 223/3

In locazione al Signor ORLANDI Carlo

Appartamento della consistenza e distribuzione dei locali simile all'abitazione descritta alla lettera A/2. Due locali prospicienti il piazzale d'ingresso e due l'intercapedine verso monte.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.124 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

A/4 prima porta a destra – particella 223/4

In locazione al Signor MERENDINO Calogero

Piccolo appartamento di consistenza e distribuzione interna dei locali simile a quella descritta alla lettera A/1. Tutti i locali sono prospicienti il piazzale di ingresso.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.71 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

PIANO PRIMO

A/5 seconda porta a destra – particella 223/5.

In locazione al Signor CUGNETTO Alberto

Appartamento della consistenza e distribuzione dei locali simile a quello sottostante descritto alla lettera A/3. Vista panoramica, limitata, solo dal balcone del vano prospiciente il piazzale.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 124 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

A/6 prima porta a destra – particella 223/6.

In locazione al Signor FERRAU Sante

Piccolo appartamento con distribuzione interna dei locali simile a quello sottostante descritto alla lettera A/4. Differisce dal precedente per la maggiore ampiezza di uno dei vani e perché nella cucina è ricavato un piccolo ripostiglio

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 76 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

A/7 prima porta a sinistra – particella 223/7.

In locazione alla Signora Ferrara Gaetana

Piccolo appartamento soprastante quello descritto alla lettera A/1. Consistenza simile a quello descritto alla lettera A/6. Discreta vista panoramica.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 76 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

A/8 seconda porta a sinistra – particella 223/8.

In locazione al Signor TIDDIA Aronn

Appartamento soprastante quello descritto alla lettera A/2; uguale consistenza. Vista panoramica.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 124 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

PIANO SECONDO

A/9 seconda porta a destra – particella 223/9.

In locazione alla Signora COATES Frances

Appartamento soprastante a quello descritto alla lettera A/3 di consistenza e distribuzione dei locali simile. Buona vista panoramica dei locali prospicienti il piazzale di ingresso.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 124 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

A/10 prima porta a destra – particella 223/10.

In locazione alla Signora FIGAROLI Rita

Piccolo appartamento soprastante a quello descritto alla lettera A/6. Consistenza e distribuzione dei locali simile. Discreta vista panoramica,

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 76 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

A/11 prima porta a sinistra – particella 223/11.

In locazione alla Signora SALVATORI Giovanna

Piccolo appartamento soprastante a quello descritto alla lettera A/7. Consistenza e distribuzione dei locali simile. Vista panoramica.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 76 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

A/12 seconda porta a sinistra – particella 223/12.

In locazione alla Signora PRELLI Samanta

Appartamento soprastante quello descritto alla lettera A/2. Consistenza e distribuzione dei locali simile. Il balcone della cucina è stato incluso nel

locale con tamponatura esterna ed eliminazione della preesistente parete esterna. Vista panoramica.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 124 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

PIANO CANTINE

A/13 seconda porta a destra – particella 223/5.

Ampio locale con due accessi dal piazzale antistante il fabbricato, destinato ad autorimessa indivisa per gli inquilini. Il locale, con rifiniture semplici semirustiche (pavimento in battuto di cemento) prende luce da piccole finestrelle protette da inferriata.

Superficie lorda commerciale ma.125 circa.

Via	Inquilino	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/ mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Gioscio 7	Beneventi	5	223	1	A3	3	pt	no	si	77,00	3400	261.800,00	1,00	261.800,00	0,00	261.800,00
	Rosato Antonio	5	223	2	A3	3	pt	no	si	124,00	3400	421.600,00	1,00	421.600,00	0,00	421.600,00
	Orlandi	5	223	3	A3	3	pt	int	si	124,00	3400	421.600,00	1,00	421.600,00	20.000,00	441.600,00
	Merendino	5	223	4	A3	3	pt	no	si	71,00	3400	241.400,00	1,00	241.400,00	0,00	241.400,00
	Cugnetto Alberto	5	223	5	A3	3	1	int	si	124,00	3400	421.600,00	1,05	442.680,00	20.000,00	462.680,00
	Ferrara G.	5	223	7	A3	3	1	no	si	76,00	3400	258.400,00	1,05	271.320,00	0,00	271.320,00
	Ferrau	5	223	6	A3	3	1	int	si	76,00	3400	258.400,00	1,05	271.320,00	20.000,00	291.320,00
	Tiddia	5	223	8	A3	3	1	no	si	124,00	3400	421.600,00	1,05	442.680,00	0,00	442.680,00
	Coates Frances	5	223	9	A3	3	2	no	si	124,00	3400	421.600,00	1,10	463.760,00	0,00	463.760,00
	Prelli S.	5	223	12	A3	3	2	no	si	124,00	3400	421.600,00	1,10	463.760,00	0,00	463.760,00
	Salvatori Giovanna	5	223	11	A3	3	2	no	si	76,00	3400	258.400,00	1,10	284.240,00	0,00	284.240,00
	Siena Figaroli	5	223	10	A3	3	2	int	si	76,00	3400	258.400,00	1,10	284.240,00	20.000,00	304.240,00
															tot.	**4.350.400,00**

CAVERNAGO N. 18

B) FABBRICATO DI VIA CAVERNAGO N.18

DATI CATASTALI

L'edificio, con le aree pertinenziali, occupa

- la particella 223 parte, 226, 227, 227½ del Fg.5
- nonché 159/b (ora 162) – 40/a del Fg.6

L'immobile è stato denunciato al N.C.E.U. con schede n°100 dal 1 al 13 presentate in data 23 dicembre 1986. Partita intestata alla ditta Comune di Campione d'Italia con i seguenti dati:

Fg.5	part.227/1	V.Gioscio 7,	ctg.C/6,	cl.5 mq.39	R.C.	€. 406,86
" "	" " /2	" " "	" A/2,	" 2, V.6,5	R.C.	€. 1191,72
" "	" " /3	" " "	" A/2,	" 2, V.6,5	R.C.	€. 1191,72
" "	" " /4	" " "	" A/2,	" 2, V.5,5	R.C.	€. 1008,38
" "	" " /5	" " "	" A/2,	" 2, V.6	R.C.	€. 1100,05
" "	" " /6	" " "	" A/2,	" 2, V.6	R.C.	€. 1100,05
" "	" " /7	" " "	" A/2,	" 2, V.6	R.C.	€. 1100,05
" "	" " /8	" " "	" C/6,	" 2, mq.134	R.C.	€. 878,91
" "	" " /9	" " "	" A/2,	" 2, V.5,5	R.C.	€. 1008,38
" "	" " /10	" " "	" A/2,	" 2, V.6	R.C.	€. 1100,05
" "	" " /11	" " "	" A/2,	" 2, V.4	R.C.	€. 733,37
" "	" " /12	" " "	" A/2,	" 2, V.6,5	R.C.	€. 1191,72
" "	" " /13	" " "	" A/2,	" 2, V.7	R.C.	€. 1283,40

COERENZE

Da Nord e procedendo in senso orario:

Fg.5 particella 223; Fg.7 particella 9; Via Gioscio; Via Cavernago.

DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE – STATO DI CONSERVAZIONE

Fabbricato realizzato nell'anno 1975 costituito da un corpo principale a conformazione planimetrica rettangolare sulla cui sinistra, sul retro, si sviluppa un'ala un po' obliqua rispetto il prospetto principale.

E' ubicato al termine della Via Cavernago ed è attiguo all'edificio di Via Gioscio n.7.

Si presenta con caratteristiche costruttive ed architettoniche del tipo civile moderno in apparenti buone condizioni statiche e di manutenzione generale.

Ha strutture in cemento armato e muratura ordinaria, copertura a tetto, armato con soletta di cemento e superiore manto di tegole su idoneo isolante: Facciate rivestite con intonaco plastico ad eccezione della zona fino al primo livello dei pilastri della zona destinata ad autorimesse e dei muretti a forma parziale parapetto dei balconi che sono in cemento a vista.

Il corpo principale è costituito da un piano terreno, con due zone destinate ad autorimesse, con posti macchina non divisi da pareti e completamente aperti sul prospetto dal quale hanno accesso. Sullo stesso piano si trovano: la zona cantine, la centrale termica e l'atrio con scala che serve parte delle abitazioni di questa ala dell'edificio; da tre piani soprastanti ma sfalsati per seguire l'andamento della collina a monte e lasciare ampie terrazze sul davanti.

I locali verso monte sono separati dal terrapieno da ampie intercapedini generalmente godute dagli alloggi cui sono annesse.

L'ala minore si raggiunge da scale esterne fino all'atrio posto al secondo livello, dal quale inizia e si eleva per un altro piano servito da scala interna.

L'atrio del corpo principale, ampio ma di altezza limitata (circa ml.2), è protetto da portone in alluminio e vetri, pavimento in pietra Trai, pareti con intonaco plastico ed è dotato di termosifone; la scala, comoda, con piccoli gruppi di gradini intervallati da ripiani, con gradini rivestiti dello stesso materiale del pavimento dell'atrio, ha luce diretta solo da ampia vetrata all'ultimo livello; la scala dell'altra ala, a rampe normali, presenta finiture dello stesso tipo.

Grondaie e pluviali, in rame, si presentano in buone condizioni di conservazione.

Antistante l'edificio vi è uno spazio asfaltato, sopraelevato rispetto la Via Cavernago e protetto da ringhiera in ferro verniciato, che serve da accesso anche veicolare all'autorimessa.

Vi si accede anche da brevi rampe, con gradini, dalla sottostante va, proseguente a formare un pubblico passaggio.

L'edificio è dotato di impianti d'uso in normale stato di funzionamento: acqua, luce elettrica, telefono e riscaldamento centralizzato con sistema a termosifoni.

Le rifiniture interne sono di tipo medio adeguate alle caratteristiche d all'epoca della costruzione con eventuali variazioni, realizzate dagli inquilini, che peraltro non mutano le condizioni complessive. La dotazione normale che generalmente si riscontra presenta: nelle abitazioni, pavimenti in parquet a quadrotti nella camera da letto, lastre 20 x 40 e piastrelle maiolicate nei servizi; pareti con intonaco rasato con battiscopa in marmo, nei servizi rivestimento con piastrelle a tutta altezza; infissi interni in legno naturale lucidato e vetri, infissi esterni in alluminio color avorio dotati di doppio vetro protetti da persiane sempre in alluminio; terrazzi e balconi, pavimentati con piastrelloni in calcestruzzo con finitura antiscivolo che appoggiano su elementi in pvc con ringhiera in ferro verniciato che si alza su basso muretto. Le autorimesse hanno pavimento in getto di cemento e sono dotate di un sistema di illuminazione con lampade a soffitto.

CONSISTENZA

ABITAZIONI

CORPO PRINCIPALE - SCALA PRINCIPALE 1

PIANO PRIMO

B/1 – a sinistra del pianerottolo – particella 227 sub.2

In locazione alla Signora MINOLA Angela Fieni

Appartamento composto da un ingresso ed un corridoio che disimpegnano due locali di ampiezza normale ed uno piccolo, prospicienti il piazzale di ingresso, la cucina ed un altro vano con prospetto laterale, un piccolo ripostiglio ed il bagno prospicienti e con luce solo dall'intercapedine contro monte, coperta e chiusa, con aperture e luce solo dalla parete verso un piccolo terrazzo annesso all'alloggio. Nell'intercapedine, cui si accede dal ripostiglio, è ricavato un altro piccolo locale uso cantina. La cucina è dotata di balcone. Limitata visuale panoramica dei vani esterni.

Superficie complessiva commerciale (l'intercapedine è considerata per un quarto) mq.125 circa.

E' annesso un piccolo locale uso cantina al piano terreno.

B/2 a destra del ripiano -particella 227 sub.3

In locazione al Signor CASALI Gino

Appartamento composto da un ingresso ed un corridoio che disimpegnano due locali con cucina intermedia prospicienti il piazzale pressoché privi di visuale panoramica, il bagno ed un altro locale prospiciente l'intercapedine, sulla quale si accede da quest'ultimo, praticamente priva di luce e separata dal prosieguo dell'intercapedine stessa da inferriata. Nell'intercapedine è ricavato un piccolo locale uso cantina.

Superficie lorda commerciale complessiva mq.101 circa.

E' annesso un piccolo locale uso cantina al piano terreno.

PIANO SECONDO

B/3 a sinistra del pianerottolo - particella 227 sub.4

In locazione al Signor BELCARO Giuseppe

Abitazione di consistenza e distribuzione interna dei locali simile a quella descritta alla lettera B/1. Questa è dotata anche di un ampio terrazzo a sevizio dei vani con affaccio sul prospetto principale con visuale panoramica. Il terrazzo mostra segni di lesioni al pavimenti. Il terrazzino che si trova in proseguimento dell'intercapedine ha un'uscita anche sulla pubblica strada.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.143 circa.

B/4 a destra del pianerottolo - particella 227 sub.5

In locazione alla Signora DI GENNAIO Elsa ved. Cibelli

Abitazione con consistenza e distribuzione interna dei locali simile a quella descritta alla lettera B/2.

Questa è dotata anche di terrazzo a servizio dei vani esterni con visuale panoramica. Lesioni nel pavimento del terrazzo.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.112 circa.

PIANO TERZO

B/5 a sinistra sul pianerottolo – particella 227 sub.6

In locazione al Signor TRIBERIO Francesco

Appartamento composto da ingresso e corridoio che disimpegnano: due locali di ampiezza normale ed uno intermedio piccolo, prospicienti sul piazzale, serviti da terrazzo come per le abitazioni B/3 e B/4, con buona visuale panoramica; bagno ed un altro locale su prospetto laterale nonché cucina con uscita su terrazzino verso monte.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 138 circa.

E' annesso un piccolo locale, uso sgombero, al piano cantinato.

B/6 a destra sul pianerottolo – particella 227 sub.7.

In locazione al Signor GRITTI Gerardo

Appartamento composto da ingresso e corridoio che disimpegnano: tre locali prospicienti il piazzale, serviti da terrazzo come per le abitazioni B/3 – B/4 – B/5, con buona visuale panoramica; un piccolo ripostiglio, bagno e cucina su terrazzo verso monte.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 121 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano cantinato, uso sgombero.

B/7 CORPO PRINCIPALE – SCALA ESTERNA 2 – particella 227 sub.9

In locazione alla Signora TREZZI Marisa

Appartamento al primo piano, con accesso da intercapedine, composto da un ingresso; un corridoio che disimpegna: due locali prospicienti il piazzale; cucina ed un vano piccolo con prospetto laterale; bagno ed un altro piccolo locale con luce solo dall'intercapedine; balcone a servizio della cucina e di un vano.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 101 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano terreno, uso sgombero.

B/8 CORPO PRINCIPALE – SCALA ESTERNA – particella 227 sub.10.

Appartamento attualmente libero

Appartamento al piano secondo con accesso dall'atrio e servizio dall'ala interna: E' composto da ingresso, disimpegno, due locali prospicienti il piazzale con uscita su ampio terrazzo come per gli appartamenti B/3 – B/4 – etc.; cucina su prospetto laterale con a servizio altro terrazzo; un vano ed il bagno con luce solo sull'atrio. Visuale panoramica discreta.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 114 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano terreno, uso sgombero.

B/9 CORPO PRINCIPALE – SCALA ESTERNA 2 + SCALA INTERNA – particella 227 sub.12.

In locazione al Signor AUGELLO Alessandro

Appartamento al piano terzo composto da: ingresso; un locale prospiciente il piazzale; bagno; un piccolo locale ed un ampio vano a forma un po' irregolare su prospetto laterale dotato di uscita su piccolo terrazzo-balcone; cucina con uscita su terrazzo verso monte; due ripostigli; disimpegno. Visuale panoramica,

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 132 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano terreno, uso sgombero.

CORPO PRINCIPALE – SCALA ESTERNA 2

B/10 Piano secondo – con accesso dall'atrio – particella 227 sub.11

In locazione al Signor ABATE Maurizio

Appartamento composta da: ingresso; disimpegno, ripostiglio, due locali su prospetto laterale con uscita su una zona in parte tenuta a prato e parte pavimentata in calcestruzzo; cucina con scarsa luce da piccola feritoia; bagno con luce da bocca di lupo, locale al rustico tipo cantina senza luce.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 80 circa.

B/11 CORPO PRINCIPALE – SCALA ESTERNA 2 + SCALA INTERNA Piano terzo – accesso da scala – particella 227 sub.13.

In locazione alla Signora MINOLA Lucia

Appartamento composto da: ingresso; corridoio; ripostiglio; tre locali, di cui uno piccolo, serviti da terrazzo-balcone su prospetto laterale; bagno, cucina

ed altro piccolo vano con prospetto verso monte. Dalla cucina si esce su terrazzo. Si notano segni di umidità nella zona alta delle pareti di alcuni ambienti.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 124 circa.

E' annesso un piccolo locale, al piano terreno, uso sgombero.

AUTORIMESSE

B/12 Schede n.100/1 e 100/8/86

Al pianterreno del corpo principale due locali con solo pilastri interni e non suddivisi: il più grande (scheda n.100/8) della superficie complessiva lorda di mq. 142 circa e l'altro di mq.40 circa.

I locali, senza parete di chiusura verso gli accessi, sono destinati ad autorimessa (posti macchina) per gli inquilini

Via	Inquilino	Fg.	Mapp	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/ mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Cavernago 18	Casali	5	227	3	A2	2	1	int	si	101,00	3485	351.985,00	1,00	351.985,00	15.000,00	366.985,00
	Minola Fieni Angela	5	227	2	A2	2	1	int	si	125,00	3485	435.625,00	1,00	435.625,00	15.000,00	450.625,00
scala 1	Belcaro	5	227	4	A2	2	2	int	si	113,00	3485	393.805,00	1,10	433.185,50	15.000,00	448.185,50
	Di Gennaro-Cibelli Elsa	5	227	5	A2	2	2	int	si	112,00	3485	390.320,00	1,10	429.352,00	15.000,00	444.352,00
	Triberio	5	227	6	A2	2	3	int	si	138,00	3485	480.930,00	1,10	529.023,00	15.000,00	544.023,00
	Gritti	5	227	7	A2	2	3	int	si	121,00	3485	421.685,00	1,10	463.853,50	15.000,00	478.853,50
scala 2	Trezzi Marisa	5	227	9	A2	2	1	int	no	101,00	3485	351.985,00	1,00	351.985,00	0,00	351.985,00
	Abate Maurizio	5	227	11	A2	2	2	int	no	80,00	3485	278.800,00	1,00	278.800,00	0,00	278.800,00
	ex Ruffolo vuoto	5	227	10	A2	2	2	est	si	114,00	3485	397.290,00	1,10	437.019,00	10.000,00	447.019,00
	Minola Prelli Lucia	5	227	13	A2	2	3	int	si	124,00	3485	432.140,00	1,00	432.140,00	15.000,00	447.140,00
	Augello	5	227	12	A2	2	3	int	si	132,00	3485	460.020,00	1,05	483.021,00	15.000,00	498.021,00
															tot.	**4.755.989,00**

MATTEO N. 12

C) FABBRICATO DI VIA MATTEO DA CAMPIONE 12

DATI CATASTALI

L'edificio e la zona pertinenziale scoperta occupano gran parte del terreno distinto nella mappa del Nuovo Catasto Terreni con la particella 19 del foglio 3.

Resta esclusa una piccola zona destinata a pubblico parcheggio.

L'edificio è stato denunciato al N.C.E.U. con schede dal n.16 al n.28, presentate in data 24 aprile 1985

- ditta COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA con i seguenti dati:

Fg.3	part.19/2	V.Matteo 12		ctg.A/2,	cl.3, V.5,5	R.C. €. 1'008,38
" "	" " /3	" " "		" A/2,	" 3, V.5,5	R.C.€. 1'008,38
" "	" " /4	" " "		" A/2,	".3, V.5	R.C. €. 916,71
" "	" " /5	" " "		" A/2,	" 3, V.7	R.C. €. 1'283,40
" "	" " /6	" " "		" A/2,	" 3, V.5,5	R.C. €. 1'008,38
" "	" " /7	" " "		" A/2,	" 3, V.5.5	R.C. €. 1'008,38
" "	" " /8	" " "		" A/2,	" 3, V.5	R.C. €. 916,71
" "	" " /9	" " "		" A/2,	" 3, V.7	R.C. €. 1'283,40
" "	" " /10	" " "		" A/2,	" 3, V.5	R.C. €. 916,71
" "	" " /11	" " "		" A/2,	" 3, V.4	R.C. €. 733,37
" "	" " /12	" " "		" A/2,	" 3, V.6,5	R.C. €. 1'191,72
" "	" " /13	" " "		" A/2,	" 3, V.7	R.C. €. 1'283,40
" "	" " /1	" " "	P.T.	" C/6,	" 3, mq132	R.C. €. 865,79

COERENZE

Da Nord e procedendo in senso orario:

Via Matteo da Campione; residua porzione della particella 19 destinata a parcheggio pubblico; fg.2 particella 37; fg.3 particelle 20-28-194-21.

DESCRIZIONE - CARATTERISTICHE - STATO DI CONSERVAZIONE

Fabbricato di recente costruzione (anno 1970) a configurazione planimetrica un po' movimentata, con il fronte principale pressoché a Nord, prospiciente la Via Matteo da Campione ed il lago di Lugano posto a brevissima distanza, costituita da tre tratti

paralleli a gradoni rientranti, ciascuno, di ml.2 circa. Il fronte posteriore, con esposizione a Sud, prospetta su un'intercapedine tra l'edificio e la parete della collina a monte, rocciosa e scoscesa nel tratto inferiore, che limita la luminosità dei locali che vi si affacciano in maniera più o meno consistente secondo l'altezza del piano.

La zona, appena decentrata rispetto il nucleo dell'abitato, è da considerare molto buona e richiesta, su strada principale, vicinissima al lago all'altezza del lido comunale, con ottima vista panoramica verso il lago stesso, la città di Lugano e tutto l'arco di monti che fa da contorno al luogo. La zona ha carattere eminentemente residenziale.

L'edificio ha caratteristiche costruttive ed architettoniche del tipo civile moderno, con rifiniture interne ed esterne adeguate al tipo ed all'epoca della costruzione e si presenta in apparenti buone condizioni statistiche e di manutenzione generale.

Ha strutture portanti in cemento armato, solai di tipo misto, tamponamento in muratura ordinaria, copertura a tetto coperto con tegole.

Ha tutte le facciate rivestite con intonaco plastico ad eccezione della fascia fino al primo livello e di fasce a tutta parete (rientranze del prospetto principale e fascia laterale) che sono rivestite in pietra del tipo Serizzo. Grondaie e pluviali in rame.

E' dotato di un ampio atrio, sopraelevato di qualche gradino rispetto il livello della strada pubblica, munito di un portone in alluminio preverniciato con cornice in marmo bianco venato.

Il pavimento a due livelli, con due gradini, è rivestito in travertino chiaro con battiscopa dello sesso materiale ed ampio zerbino incassato.

Le pareti presentano delle zone (primo livello, parete in fondo attigua alla scala nonché listoni verticali) in legno lucidato e, per le rimanenti, tinteggiatura ad idropittura nelle parti alte con bordo inferiore ad olio.

Il fabbricato è servito da comoda scala, che ha sosta su ampi ripiani che disimpegnano quattro appartamenti per piano, con attiguo ascensore in sede propria.

I gradini della scala ed i pavimenti dei ripiani hanno rivestimento dello stesso materiale dell'atrio; pareti e soffitti sono tinteggiati ad idropittura con parte inferiore, ml.1 circa sul battiscopa in pietra, ad olio. La scala, dotata di ringhiera in ferro

verniciato con corrimano in legno, prende luce da vetrata bugnata non trasparente su intelaiatura verniciata.

L'edificio è circondato da spazi scoperti pertinenziali: sul fronte principale due zone a prato (su una si trova una magnolia), in leggero declivio, fanno ala alla breve scala esterna, con fioriere ai lati ed in proseguimento lungo le pareti frontali. Il terreno è delimitato e sostenuto sul fronte strada da basso muretto in pietra vista e lastre di pietra superiore; sulla destra del fabbricato prosegue terreno a prato fino alla zona retrostante costituita da una stretta intercapedine, non sempre percorribile e con dislivelli, che separa dalla zona pertinenziale a monte, sopraelevata di più metri, sostenuta da muri di sostegno con siepe di alloro in un primo tratto e poi con qualche albero di alto fusto (pino ed aceri); l'area pertinenziale a sinistra è costituita, nel primo tratto, da rampa di accesso alla porzione del pianterreno destinata ad autorimessa, e poi da intercapedine che si collega, con brevi scalinate, alla parte posteriore. In proseguimento dello spazio scoperto a sinistra, separato da basso muretto, si trova una porzione di terreno, facente parte della particella 19, sulla quale insiste il fabbricato in esame, ma destinata a parcheggio (assegnato a 4 inquilini).L'edificio è composto da pianterreno, comprendente un'ampia autorimessa, l'atrio e la zona uso cantine, oltre centrale termica e locali accessori, e da tre piani soprastanti.

Le rifiniture interne sono del tipo civile discreto, generalmente in buono o discrete stato d'uso con qualche miglioria, più recente, che mostra materiale di qualità più pregiata rispetto l'originario e che ha interessato solamente il tipo o la qualità delle piastrelle di rivestimento della cucina e servii. La presenza di parati, di tipo e qualità differente, o di moquette ai pavimenti, riguarda interventi avvenuti a cura e spese degli inquilini.

In generale si trova: pavimenti rivestiti con lastre di travertino oppure parquet a quadrotti (camere da letto) e con piastrelle in cucina e nei sevizi; pareti e soffitti rasati a gesso e tinteggiati ad idropittura con battiscopa dello stesso materiale del pavimento, nei servizi rivestimenti fino a ml.2,10, in cucina a tutta altezza, nei servizi con piastrelle monocolore o, più di recente, disegnate; balconi pavimentati con

piastrelle di grès protetti con ringhiera in ferro verniciato; infissi interni in legno lucidato e vetri stampati; infissi esterni in alluminio preverniciato protetti da serranda avvolgibile in materiale plastico su telaio in alluminio; alcuni locali al pianterreno prospicienti l'interno sono protetti da inferriate; porta di ingresso agli appartamenti del tipo blindato con serratura di sicurezza, finitura esterna noce nazionale; cornici alla finestre, soglie e davanzali in travertino; apparecchi idrosanitari normali del tipo semplice con rubinetteria dello stesso tipo; impianti d'uso: acqua, luce, telefono, citofono e riscaldamento con utilizzatori a termosifone.
Nell'anno 2009 è stata installata sull'edificio, con l'ausilio di un contributo regionale, un impianto solare termico che integra e sostituisce a volte, durante l'anno, l'acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia alimentata a gasolio.

CONSISTENZA

PRIMO PIANO

C/1 - a sinistra del ripiano sul retro - particella 19/2

In locazione al Signor ORLANDO Vincenzo.

Abitazione composta da un ingresso che prosegue, a destra, col corridoio di disimpegno a: un vano e cucina con balcone comune, nonché il bagno, prospicienti la zona retrostante dell'edificio, con scarsa luminosità, due locali sul prospetto di destra con uscita su balcone dal quale si vede una scorcio di lago, piccolo ripostiglio senza luce esterna.

Superficie complessiva commerciale mq.89 circa.

E' annesso un locale cantinato.

C/2 - a sinistra davanti - particella 19/3

In locazione al Signor ROTA Carmelo

Abitazione composta da un ingresso dal quale si accede a: un ampio locale e cucina con balcone comune, prospicienti la strada ed il lago, panoramici; un piccolo disimpegno al bagno, senza luce dall'esterno ma con presa d'aria, e a due piccoli locali, con balcone comune, prospicienti il lato destro.

Superficie complessiva commerciale mq.102 circa.

E' annessa una cantina

C/3 - di fronte - particella 19/4

Attualmente in locazione al Signor SCHIEPPATI Umberto

Abitazione composta da un ingresso dal quale si accede a: cucina ed un locale prospicienti la strada, piccolissimo ripostiglio, disimpegno al bagno e ad un altro vano verso strada; i locali prospicienti la strada hanno un balcone comune tutto con ampia vista panoramica.

Superficie complessiva commerciale mq.82 circa.

E' annessa una cantina.

C/4 - a sinistra - particella 19/5

In locazione al Signor MUZI Gioacchino

Abitazione composta da un ingresso che prosegue, a sinistra con un corridoio disimpegnante: la zona giorno comprendente un ampio locale con balcone, prospiciente la strada ed il lato sinistro dell'edificio, panoramico, nonché la cucina; la zona notte con disimpegno, un locale con balcone prospiciente il fronte destro; due locali sul retro, un bagno ed un gabinetto con vasca a sedere..

Superficie complessiva lorda commerciale mq.141 circa.

E annessa una cantina.

PIANO SECONDO

C/5 - a sinistra sul retro - particella 19/6

In locazione alla Signora LATTANZI Lilla

Abitazione in verticale con quella descritta alla lettera C/1; uguale consistenza. Esistono solo piccole varianti nella posizione di tavolati interni. Medesima esposizione.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.89 circa.

E' annessa una cantina.

C/6 - a sinistra davanti - particella 19/7

In locazione al Signor MONASTRA Calogero

Abitazione in verticale con quella descritta alla lettera C/2. Uguale consistenza ed esposizione. Unica differenza: porzione del disimpegno chiusa a formare un ripostiglio

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 102 circa.

E' annessa una cantina.

C/7 . - di fronte - particella 19/8

In locazione alla Signora BOFFA Anna

Abitazione in verticale con quella descritta alla lettera C/3. Uguale consistenza e distribuzione dei locali.

Superficie lorda commerciale complessiva mq.82 circa

E' annessa una cantina.

C/8 - a sinistra - particella 19/9

In locazione al Signor SERRA Marco

Abitazione in verticale con quella descritta alla lettera C/4. Uguale consistenza e distribuzione dei vani.

Superficie lorda commerciale complessiva mq.141 circa

E' annessa una cantina.

TERZO PIANO

C/9 - a sinistra sul retro - particella 19/10

In locazione al Signor TODARO Francesco

Abitazione in verticale con quella descritta alla lettera C/1. Uguale consistenza ed esposizione. Unica differenza: piccole varianti nei tavolati interni con eliminazione del ripostiglio a vantaggio della superficie di altri ambienti.

Superficie complessiva commerciale mq.89 circa.

E' annessa una cantina.

C/10 - a sinistra in avanti- particella 19/11

In locazione al Signor ANTONUCCI Giulio

Abitazione composta da un piccolo ingresso, due locali con balcone comune dal quali si gode di vista panoramica, un bagno senza luce diretta, un disimpegno

con piccolo angolo cottura munita del blocco lavello inox, due piastre elettriche, cappa e frigorifero.

Superficie complessiva commerciale mq.47 circa.

C/11 - di fronte - particella 19/12

In locazione al Signor BERNARDINI Vinicio

Abitazione composta da un ampio locale, due locali di normale ampiezza, cucina e doccia, dotati di due balconi, tutti panoramici e prospicienti la strada; ingresso disimpegno e bagno.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.134 circa.

E annessa una cantina.

C/12 - a sinistra - particella 19/13

In locazione alla Signora PIZZI Wanda

Abitazione in verticale con quella descritta alla lettera C/4. Uguale consistenza e distribuzione degli ambienti.

Superficie complessiva commerciale mq.141 circa.

E' annessa una cantina.

PIANTERRENO

C/13 - particella 19/1

Ampio locale destinato ad autorimessa, con posti macchina indivisi, per gli inquilini. Il locale, con accesso pedonale anche dall'atrio, ha altezza limitata (ml. 1,95 circa)

Superficie lorda commerciale complessiva mq.135 circa.

Via	Inquilino	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/ mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Matteo 12	Muzi	3	19	5	A2	2	1	est	si	141,00	4080	575.280,00	1,00	575.280,00	10.000,00	585.280,00
	Orlando	3	19	2	A2	2	1	no	si	89,00	4080	363.120,00	0,95	344.964,00	0,00	344.964,00
	Rota	3	19	3	A2	2	1	int	si	102,00	4080	416.160,00	1,00	416.160,00	20.000,00	436.160,00
	Schieppati	3	19	4	A2	2	1	no	si	82,00	4080	334.560,00	1,00	334.560,00	0,00	334.560,00
	Boffa	3	19	8	A2	2	2	est	si	82,00	4080	334.560,00	1,00	334.560,00	10.000,00	344.560,00
	Lattanzi Lilla	3	19	6	A2	2	2	est	si	89,00	4080	363.120,00	1,05	381.276,00	10.000,00	391.276,00
	Serra	3	19	9	A2	2	2	int	si	141,00	4080	575.280,00	1,05	604.044,00	20.000,00	624.044,00
	Vitanza - Monastra	3	19	7	A2	2	2	int	si	102,00	4080	416.160,00	1,05	436.968,00	20.000,00	456.968,00
	Antonucci	3	19	11	A2	2	3	no	si	47,00	4080	191.760,00	1,10	210.936,00	0,00	210.936,00
	Bernardini	3	19	12	A2	2	3	int	si	134,00	4080	546.720,00	1,10	601.392,00	20.000,00	621.392,00
	Pizzi	3	19	13	A2	2	3	int	si	141,00	4080	575.280,00	1,10	632.808,00	20.000,00	652.808,00
	Todaro	3	19	10	A2	2	3	int	si	89,00	4080	363.120,00	1,05	381.276,00	20.000,00	401.276,00
															tot.	**5.404.224,00**

RIASC N. 1

D) FABBRICATO DI VIA RIASC N.1

DATI CATASTALI

L'immobile occupa il terreno distinto nella mappa del N.C.T. con la particella 118 del Foglio 5

L'edificio è stato censito al N.C.E.U. alla partita 88 – pagina 3/4– ditta COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA con i seguenti dati:

Fg.5	part.118/1	V.Riasc 1,	1	ctg.A/3,	cl.2, V.4	R.C.	€. 697,22
"	"	"	" /2	"	"	" 1	" A/3,	" 2, V.4	R.C.	€. 557,77
"	"	"	" /3	"	"	" 1	ctg.A/3,	".2, V.4	R.C.	€. 557,77
"	"	"	" /4	"	"	" 1	" A/3,	" 2, V.5	R.C.	€. 697,22
"	"	"	" /5	"	"	" 1	" A/3,	" 2, V.5	R.C.	€. 697,22
"	"	"	" /6	"	"	" 2	" A/3,	" 2, V.4	R.C.	€. 557,77
"	"	"	" /7	"	"	" 2	" A/3,	" 2, V.5	R.C.	€. 697,77
"	"	"	" /8	"	"	" 2	" A/3,	" 2, V.5	R.C.	€. 697,22
"	"	"	" /9	"	"	" 3	" A/3,	" 2, V.4	R.C.	€. 557,77
"	"	"	" /10	"	"	" 3	" A/3,	" 2, V.5	R.C.	€. 697,22
"	"	"	" /11	"	"	" 3	" A/3,	" 2, V.5	R.C.	€. 697,22

COERENZE

Da Nord e procedendo in senso orario:

particelle 116 e 119 del foglio 5; Via Riasc; Via Guglielmo Marconi.

DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE – STATO DI CONSERVAZIONE

Fabbricato edificato nell'anno 1952 costituito da due ali parallele, poste a quota diversa e sfalsate di mezzo piano, collegate da un piccolo corpo centrale contenente l'atrio e, nei piani soprastanti, i pianerottoli di accesso all'ala posta a livello superiore.

Quest'ultima, di forma planimetrica quadrata, comprende un alloggio per ciascuno dei tre piani fuori terra, oltre il cantinato dove sono sistemati la centrale termica ed i ripostigli cantina; l'altra ala, di forma rettangolare, comprende: due alloggi per ciascuno dei 4 piani.

L'edificio è ubicato quasi all'inizio della Via Riasc, nel tratto inferiore, all'incrocio con la Via Guglielmo Marconi, di fronte alla Chiesa Nuova S.Zenone, molto prossima alla Via Marco da Campione e vicina al centro commerciale dell'abitato. La zona ha carattere residenziale, con insediamenti generalmente del tipo civile, con qualche possibilità di scorci panoramici verso il lago di Lugano specialmente raggiungibili a piedi.

Il fabbricato ha caratteristiche costruttive ed architettoniche che nel complesso possono essere giudicate del tipo medio/residenziale specialmente considerando le rifiniture interne che generalmente sono costituite da materiale economico dell'epoca. L'esterno presenta un aspetto migliore poiché nel corso degli anni sono stati eseguiti interventi mirati alla riduzione dei consumi, quali serramenti in alluminio e cappotto di coibentazione perimetrale a quasi tutto l'immobile con la sola eccezione delle partiture dell'edificio rivestite in pietra a vista.

L'edificio ha struttura in cemento armato e muratura in laterizi, copertura a tetto con manto superiore in tegole.

Le facciate sono rivestite con intonaco minerale su cappotto coibente e fasce, più o meno larghe a tutta altezza e per tutta la larghezza della facciata fino al primo livello, in pietra a vista.

Grondaie e pluviali sono in rame.

La costruzione è circondata da piccoli spazi scoperti, recintati su tre lati con piccola ringhiera in metallo verniciato, a siepe in un breve tratto, interrotta da cancelletti; sul quarto lato è separata da terrapieno a quota superiore, da intercapedine che separa l'edificio dal muro di sostegno rivestito parzialmente in mattoni di cemento. Gli spazi sono tenuti a prato, con la presenza di pochi alberi (2 pini argentati) o lastricati in calcestruzzo. Dal cortiletto interno con accesso dal piccolo atrio, si accede, con pochi gradini, alla centrale termica che serve tutte le abitazioni. (anche il fabbricato di Via Riasc 3)

Il piccolo atrio, con uscite protette da portoncini in alluminio e vetri, ha pavimentazione con comuni piastrelle in klincher, una parete in pietra vista che prosegue con lo stesso materiale anche nei pianerottoli dei piani soprastanti; le

altre pareti, soffietti e pareti della scala che si sviluppa all'interno dell'ala inferiore, sono rivestite con intonaco al civile tinteggiato; la scala, piccola e poco luminosa, ha i gradini con la pedata in pietra, ringhiera in ferro verniciato, ripiani pavimentati con piastrelloni in klincher.

Le rifiniture interne, come già accennato, sono di tipo modesto, con l'eccezione di qualche abitazione dove si notano materiali diversi e migliori, più recenti, conseguenti ad interventi realizzati dagli inquilini.

Le condizioni originarie presentano: pavimenti in marmette comuni di graniglia in tutti gli ambienti ad eccezione dei servizi e cucine che sono con piastrelle maiolicate; pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati con piccolo battiscopa in legno verniciato nel bagno rivestimento con piastrelle fino ad un'altezza di circa ml.1,80, nelle cucine rivestimento con piastrelle solo sulla parete dove c'è l'angolo cottura; infissi interni di tipo mediocre in legno verniciato e vetri smerigliati; porta di accesso del tipo "portoncino blindato con chiusura di sicurezza"; infissi esterni costituiti da finestre in alluminio e doppi vetri (vetrocamera), protette da tapparelle avvolgibili in pvc; balconi sopraelevati di 2/3 cm. protetti da bassa ringhiera in metallo verniciato; idrosanitari ed apparecchiature di tipo discreto comune.

L'edificio è dotato di impianti d'uso in normali condizioni di funzionamento: acqua, luce elettrica, telefono e riscaldamento centralizzato con distribuzione a termosifoni.

CONSISTENZA

ALA AL LIVELLO INFERIORE

DØA – Piano terra porta destra – particella 118/1

In locazione al Signor MONGIARDO Domenico.

Abitazione in verticale con quella descritta alla successiva lettera D1A. Uguale consistenza e distribuzione dei locali, piccolo balcone con vista su Via Marconi.

Superficie complessiva commerciale mq.66 circa.

Estratto di partita catastale da aggiornare.

DØB – Piano terra porta a sinistra– particella 118/2

In locazione al Signor MAMOLI Luigi

Abitazione in verticale con quella descritta alla successiva lettera D1B.

Uguale consistenza e distribuzione dei locali, piccolo giardinetto con accesso anche dalla Via Riasc.

Superficie complessiva commerciale mq.66 circa.

E' annessa una cantina

Estratto di partita catastale da aggiornare.

D/1A – Piano primo porta a destra – particella 118/4

Attualmente in locazione al Signor AZZOLA Battista.

Abitazione composta di cucina, soggiorno, 2 camere e un bagno . Balcone fronte Via Marconi.

Superficie complessiva commerciale mq.66 circa.

E' annessa una cantina.

Estratto di partita catastale da aggiornare.

D/1B – Primo piano porta a sinistra – particella 118/3

In locazione al Signor FREZZA Antonio

Abitazione composta da: ampia cucina, soggiorno, bagno ed un corridoio che disimpegna tutti i locali e funziona anche da piccolo ingresso; balcone dal quale si può godere di un piccolissimo scorcio sul lago di Lugano. I locali sono prospicienti la Via Riasc e la cucina è in angolo tra la detta Via e la Via Marconi.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.66 circa.

E annessa una cantina.

D/2 – Piano secondo porta a sinistra – particella 118/6

In locazione alla Signora GHEZZI Marilena

Abitazione soprastante alla precedente, di consistenza e distribuzione dei locali uguali.

Scorcio panoramico verso il lago.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.66 circa.

E' annessa una cantina.

D/3 - Piano secondo porta a destra - particella 118/7

In locazione al Signor RUFFOLO Aldo

Abitazione di consistenza simile alle precedenti, comprendente: un locale prospiciente la Via Marconi con attigua cucinetta e piccolissimo ripostiglio; due piccoli locali (mq.11 e mq. 14 circa) interni con bagno intermedio, corridoio-ingresso che disimpegna tutti gi ambienti.

Scorcio vista lago dal balcone sul vano esterno.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 66 circa.

E' annessa una cantina.

D/4 - Piano terzo porta a sinistra - particella 118/9

In locazione alla Signora BETTINESCHI Paola

Abitazione in verticale su quelle descritte alle precedenti lettere D/1B e D/2, dotata di soffitta con accesso da botola, senza scala fissa, nell'ingresso.

Scorcio panoramico verso il lago di Lugano appena migliore.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 66 circa.

E' annessa una cantina.

D/5 - Piano terzo porta a destra - particella 118/10

In locazione al Signor CORRIAS Angelo

Abitazione in verticale su quella descritta alla precedente lettera D/3, dotata di soffitta con accesso come la precedente. La ringhiera del balcone presenta una protezione più alta degli altri.

Discreta visuale panoramica verso il lago di Lugano

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 66 circa.

E' annessa una cantina.

<u>ALA LIVELLO SUPERIORE</u>

D/6 - Piano primo - particella 118/5

In locazione alla Signora BARONI Donata

Abitazione composta da: due locali di ampiezza normale (mq.18/20 circa), uno dei quali con balcone, prospicienti la Via Riasc, un locale un po' più piccolo, interno, prospiciente verso l'intercapedine a monte, cucina ampia (mq.14 circa), bagno ingresso che disimpegna la cucina, un vano e la zona notte comprendente gli altri locali serviti da un piccolissimo disimpegno.

Modesto scorcio verso il lago dal balcone.

Si notano segni di umidità nei locali verso l'intercapedine.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 103 circa.

E' annessa una cantina.

D/7 – Piano secondo – particella 118/8

Attualmente libero (ex Anfossi)

Abitazione in verticale con la precedente descritta alla lettera D/6. Uguale consistenza e distribuzione dei locali.

Scorcio panoramico verso il lago.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 103 circa.

E' annessa una cantina.

D/8 – Piano terzo – particella 118/11

In locazione alla Signora BORSA Gianfranca

Altra abitazione uguale alle precedente descritte alle lettere D/6 e D/7, dotata di soffitta con accesso da botola, nel piccolissimo disimpegno, con scala telescopica. Discreto scorcio panoramico verso il lago.

Superficie lorda commerciale complessiva mq.103 circa.

E' annessa una cantina.

Via	Inquilino	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/ mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Riasc 1	Mamoli	5	118	2	A3	2	pt	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Mongiardo	5	118	1	A3	2	pt	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Nicoli Azzola	5	118	4	A3	2	1	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Baroni D.	5	118	5	A3	2	1	no	si	103,00	3655	376.465,00	1,00	376.465,00	0,00	376.465,00
	Frezza	5	118	3	A3	2	1	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Ghezzi	5	118	6	A3	2	2	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	ex Anfossi vuoto	5	118	8	A3	2	2	no	si	103,00	3655	376.465,00	1,00	376.465,00	0,00	376.465,00
	Ruffolo	5	118	7	A3	2	2	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Bettineschi	5	118	9	A3	2	3	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,05	253.291,50	0,00	253.291,50
	Borsa	5	118	11	A3	2	3	no	si	103,00	3655	376.465,00	1,05	395.288,25	0,00	395.288,25
	Rinaldi Corrias	5	118	10	A3	2	3	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,05	253.291,50	0,00	253.291,50
															tot.	**3.102.181,25**

RIASC N. 3

E) FABBRICATO DI VIA RIASC N.3

DATI CATASTALI

L'edificio e le aree scoperte pertinenziali occupano gran parte del terreno distinto nella mappa del N.C.T. con la particella 119 del foglio 5. Resta esclusa una zona annessa all'attiguo edificio.

La costruzione risulta censita al N.C.E.U. alla partita 88 – pagina 4– ditta COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA con i seguenti dati:

Fg.5	part.119/1	V.Riasc 3,	T	ctg.A/3,	cl.2, V.4	R.C.	€. 557,77
"	"	"	" /2	" "	" T	" A/3,	" 2, V.5	R.C.	€. 697,22
"	"	"	" /3	" "	" 1	" A/3,	" 2, V.4	R.C.	€. 557,77
"	"	"	" /4	" "	" 1	" A/3,	" 2, V.5	R.C.	€. 697,22
"	"	"	" /5	" "	" 2	" A/3,	" 2, V.4	R.C.	€. 557,77
"	"	"	" /6	" "	" 2	" A/3,	" 2, V.5	R.C.	€. 697,22

COERENZE

Da Nord e procedendo in senso orario:

Residua porzione della particella 119; particella 120; Via Riasc; particella 118, tutto del foglio 5.

DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE – STATO DI CONSERVAZIONE

Fabbricato edificato nell'anno 1952 costituito da un unico corpo a forma planimetrica rettangolare con il lato minore prospiciente la Via Riasc. E' posto immediatamente a monte dell'edificio descritto alla precedente lettera –D–.

L'edificio è circondato su tre lati, quello esterno ed i due contigui, da piccoli spazi scoperti; tutti recintati con ringhiera in ferro verniciato su basso muretto, interrotto dal cancello di accesso sempre in ferro verniciato ancorato a due pilastri.

Il piano di accesso al fabbricato è sopraelevato di pochi gradini rispetto al livello della strada; si presenta con una zona che conduce al portoncino d'ingresso pavimentata con lastre di pietra fino ad un cordolo in calcestruzzo che circonda

l'intero edificio mentre le altre piccole aree scoperte sono tenute a prato o con modeste aiuole.

Il fabbricato ha caratteristiche costruttive ed architettoniche di tipo economico e rifiniture adeguate al tipo ed all'epoca di costruzione dell'edificio, con la sola esclusione dei serramenti esterni in alluminio e doppio vetro, tapparelle in pvc e i portoncini di ingresso blindati e verniciati.

Il giudizio complessivo può essere ritenuto, di massima, abbastanza simile a quello formulato per la casa vicino, salvo la mancanza del rivestimento a cappotto esterno.

Sono quindi valide nel complesso le descrizioni ivi esposte con poche eccezioni: i pluviali e le grondaie sono in rame, le finestre sono protette da tapparelle avvolgibili in pvc.

L'edificio è servito da un piccolissimo atrio, sopraelevato di tre gradini con soprastante tetto ietta a protezione, munito di modesto portoncino in legno e vetri; scala piccola con luce da finestra ad ogni ripiano.

Rifiniture interne come per il precedente descritto alla lettera -D-.

Impianto d'uso e riscaldamento con termosifoni serviti dalla stessa caldaia dell'edificio di Via Riasc civico 1.

CONSISTENZA

PIANO RIALZATO

E/1 - a sinistra- particella 119/1

In locazione alla Signora SAIGI Agnese

Piccola abitazione composta di due locali, cucinetta, bagno ed ingresso che disimpegna tutti i locali che sono prospicienti verso zona interna. Un vano e la cucina sono dotati di un balcone comune.

Superficie complessiva commerciale mq.62 circa.

E' annesso un piccolo locale al piano cantinato.

E/2 - a destra - particella 119/2

In locazione alla Signora FRASSANITO Maria

Altra piccola abitazione composta di: due locali prospicienti la Via Riasc, un piccolo locale (superficie utile mq.10 circa) interno, cucinetta, bagno ed ingresso che disimpegna tutti i locali. La cucina ed un vano hanno un balcone in comune dal quale si gode di un modesto scorcio di lago.

Superficie lorda commerciale complessiva mq.73 circa.

E' annesso locale cantinato.

PIANO PRIMO

E/3 a sinistra- particella 119/3.

In locazione al Signor CRETI Pasquale

Piccola abitazione in verticale ed uguale a quella di cui alla lettera E/1.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.62 circa.

E annessa una cantina.

E/4 a destra- particella 119/4

In locazione alla Signora CAMARINI Viviana

Abitazione in verticale su quella di cui alla lettera E/2. Uguale consistenza ed esposizione. Modesto scorcio panoramico verso il lago.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.73 circa.

E' annessa una cantina.

PIANO SECONDO

E/5 a sinistra- particella 119/5

In locazione al Signor RANNO Mattia

Altra abitazione in verticale con quella di cui alla lettera E/1. Uguale consistenza ed esposizione.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 62,50 circa.

E' annesso un piccolo locale, uso sgombero, al piano cantinato.

E/6 a destra- particella 119/6

In locazione alla Signora MINELLI Cora

Altra abitazione in verticale con quella descritta alla lettera E/2. Uguale consistenza ed esposizione.

Dal balcone scorcio panoramico verso il lago.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 73 circa.

E' annessa una cantina.

Via	Inquilino	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/ mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Riasc 3	Saigi	5	119	1	A3	2	pr	no	si	62,00	3230	200.260,00	1,00	200.260,00	0,00	200.260,00
	Frassanito	5	119	2	A3	2	pr	no	si	73,00	3230	235.790,00	1,00	235.790,00	0,00	235.790,00
	Camarini	5	119	4	A3	2	1	no	si	73,00	3230	235.790,00	1,00	235.790,00	0,00	235.790,00
	Creti	5	119	3	A3	2	1	no	si	62,00	3230	200.260,00	1,00	200.260,00	0,00	200.260,00
	Manno	5	119	5	A3	2	2	no	si	62,00	3230	200.260,00	1,05	210.273,00	0,00	210.273,00
	Minelli	5	119	6	A3	2	2	no	si	73,00	3230	235.790,00	1,05	247.579,50	0,00	247.579,50
															tot.	**1.329.952,50**

VOLTA N. 14 – 14a

F) FABBRICATO DI VIA VOLTA N.14 - 14a

DATI CATASTALI

L'immobile occupa il terreno censito nella mappa del N.C.T. con la particella 109 del foglio 5.

L'edificio è stato censito al N.C.E.U. alla partita 88 - pagina 4/5- ditta COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA con i seguenti dati:

Fg.5	part.109/6	V.Volta 1,	P1	ctg.A/3,	cl.3, V.5	R.C.	€. 800,51
" "	" " /7	" "	" 1	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,41
" "	" " /8	" "	" 2	ctg.A/3,	".3, V.5	R.C.	€. 800,51
" "	" " /9	" "	" 2	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,41
" "	" " /10	" "	" 3	" A/3,	" 3, V.5	R.C.	€. 800,51
" "	" " /11	" "	" 3	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,41
" "	" " /12	" "	" 4	" A/3,	" 3, V.6,5	R.C.	€.1'040,66
" "	" " /13	" "	" 1	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,41
" "	" " /14	" "	" 1	" A/3,	" 3, V.5	R.C.	€. 800,51
" "	" " /15	" "	" 2	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,41
" "	" " /16	" "	" 2	" A/3,	" 3, V.5	R.C.	€. 800,51
" "	" " /17	" "	" 3	" A/3,	" 3, V.5	R.C.	€. 800,51
" "	" " /18	" "	" 3	" A/3,	" 3, V.4	R.C.	€. 640,41
" "	" " /19	" "	" 4	" A/3,	" 3, V.6,5	R.C.	€.1'040,66

COERENZE

Da Nord e procedendo in senso orario:

Via A. Volta; particella 68 foglio 5; Corso Italia; particelle 111 e 110 sempre del foglio 5; Via Guglielmo Marconi e ancora Via Alessandro Volta.

DESCRIZIONE - CARATTERISTICHE - STATO DI CONSERVAZIONE

Fabbricato realizzato tra gli anni 1920 e 1930 con configurazione planimetrica a pianta rettangolare ubicato in Via Alessandro Volta 14 e 14°. Zona del centro abitato di Campione d'Italia, compresa tra il Corso Italia - a monte - e la Via Marco

da Campione – a valle – nel tratto iniziale in prossimità della Piazza Roma e del lungo lago.

Il fronte principale, corrispondente al loto lungo, ha un fronte strada di ml. 35 circa, parte sulla Via Guglielmo Marconi e parte sulla Via Alessandro Volta che, salendo dalla Via Marco da Campione a breve distanza (circa 50-60 ml.) costeggia metà dell'edificio e prosegue, a scalinata, sul lato corto per formare un collegamento con il Corso Italia attraverso la Via Cavour.

L'ubicazione, quindi, può essere ritenuta buona, in zona di buon apprezzamento su strada principale di discreto traffico e buon interesse sia residenziale che commerciale, con presenza di esercizi commerciali nonché di uffici pubblici.

L'edificio ha caratteristiche costruttive ed architettoniche del tipo civile-economico dell'epoca, con rifiniture interne adeguate al tempo in cui è avvenuta la costruzione, ma generalmente molto semplici ed economiche tranne nei casi di successivi interventi che, in qualche caso, hanno comportato una completa sostituzione di tutte le finiture con interventi migliorativi anche consistenti.

L'esterno, per il solo prospetto principale, si presenta abbastanza gradevole e movimentato per la presenza, al primo piano, di una serie di loggette aperte ad arco nonché due file di verande ai due piani superiori che fanno ala alla parte centrale, solo finestrata, e che, all'ultimo piano-attico, presenta quattro finestre inserite in rientranze ad arco. Le altre facciate sono semplici.

La costruzione, in apparenti buone condizioni statiche e manutenzione generale discreta, ha strutture in cemento armato e laterizi e muratura ordinaria, copertura a tetto, con rivestimento in tegole; pluviali e grondaie in rame.

Le facciate sono con intonaco rustico strollato a tinta grigia fino al livello del primo piano, dove un cornicione di colore più chiaro separa dal rivestimento dei piani superiori di colore giallino.

Il fabbricato è composto di pianterreno, destinato a pubblici uffici (Poste e Telecomunicazioni) e da tre piani soprastanti, più un piano attico, uso abitazione.

Le abitazioni hanno accesso da due scale servite da altrettanti piccoli atrii, distinti con i numeri civici 14 e 14a di Via Alessandro Volta, che si aprono su un vialetto

posteriore al fabbricato che si diparte dal termine della prima rampa della detta Via. Volta. Ciascuno dei due piccoli atri è munito di un portoncino a vetri su intelaiatura in alluminio, presenta un pavimento sopraelevato di un gradino rispetto il vialetto esterno, rivestito in quadretti di grès e dà subito inizio alla scala, abbastanza comoda, con gradini forniti di pedata in sasso e protetta da semplicissima ringhiera in ferro verniciato con corrimano in legno. I pianerottoli hanno la stessa pavimentazione dell'atrio. Le pareti sono tinteggiate ad olio fino all'altezza di ml. 1,20 circa e poi a tempera. Prende luce da finestra con vetri, su intelaiatura in alluminio preverniciato.

Sul retro dell'edificio separato dal vialetto di accesso, questo pavimentato con gran rettangoli in calcestruzzo, c'è un'ampia zona di terreno (mq.380 circa) sistemata a terrazze, sostenuta da muri di sostegno in pietra e malta. Attualmente utilizzata a prato e giardino. Il terreno arriva fino al Corso Italia, con il quale confina, ma rimanendo a livello sottostrada.

Sull'altro lato minore della costruzione c'è una scaletta che collega gli accessi con la strada principale che, nel tratto, è la Via Guglielmo Marconi.

Come già accennato le rifiniture interne originarie sono del tipo modesto: pavimenti in quadrotti di grès rosso o bicolore in quasi tutti gli ambienti ad eccezione del bagno dove si notano piastrelle maiolicate; pareti tinteggiate a tempera e idropittura; nel bagno rivestimento fino a ml. 1,70 circa con modeste piastrelle, nella cucina rivestimento della stessa qualità solo per l'angolo cottura e del lavandino; infissi interni in legno verniciato di fattura economica, portoncino di ingresso blindato con chiusura di sicurezza, finitura finto legno colore bianco; infissi esterni in alluminio preverniciato protetti da tapparelle avvolgibili in pvc alle finestre e persiane in alluminio preverniciato ai balconi; soglie dei balconi in granaglia, davanzale in legno all'interno e cemento all'esterno. Impianto elettrico parto sotto traccia e parte in canalina esterna. Impianto di riscaldamento con tubazioni in parte esterne fino ai termosifoni di tipo appoggiato al pavimento. Apparecchi idrosanitari e rubinetteria del tipo comune semplice. La centrale termica è ubicata nel piano cantinato,

Alcuni alloggi presentano rifiniture diverse con intervento migliorativo che in qualche caso è decisamente consistente mentre in altri, pur evidenziando opere di finitura diverse dalle originarie, l'incremento di valore, per un potenziale acquirente, differente dall'inquilino che le ha realizzate, potrebbe essere considerato di scarso conto o ininfluente. Si tratta, in questi casi: dall'esistenza di parati tipo semplice ed economico o comunque non utilizzabile da un nuovo inquilino (in tal caso l'esistenza del parato costituisce un fattore negativo); di rivestimenti con moquette applicata sul preesistente pavimento e di altri interventi di scarso peso e valore per ogni estraneo a chi li ha realizzati.

CONSISTENZA

SCALA AL CIVICO 14 DI VIA ALESSANDRO VOLTA

F/1 – Piano primo a sinistra del pianerottolo – particella 109/13

In locazione alla Signora IZZO Concetta.

Abitazione composta da un ingresso della superficie utile di circa mq.4 che costituisce anche il disimpegno a: due locali prospicienti la via principale dotati di una loggia-veranda comune, aperta a due arche, sulla Via A. Volta; un ampio locale-cucina prospiciente il vialetto d'accesso interno; bagno attiguo alla cucina.

Superficie complessiva commerciale mq.86 circa.

E' annesso un locale cantinato.

F/2 – Piano primo a destra del pianerottolo – particella 109/14

In locazione alla Signora ARMENI MOCCIA ved. Viviani

Abitazione composta da un ingresso che prosegue, a sinistra, con un breve corridoio, disimpegnando: un locale dotato di loggia aperta ad arco sulla Via Volta, un locale in angolo tra la Via Volta tratto principale e la stessa Via gradinata, un altro locale e l'ampia cucina prospicienti la stessa zona, bagno

Superficie complessiva commerciale mq.107 circa.

E' annessa una cantina

F/3 – Piano secondo a sinistra – particella 109/15

Attualmente in locazione alla Signora MONTAGNA Rosa.

Abitazione composta da un ingresso di mq.4 circa che disimpegna due locali prospicienti la strada principale, Via Volta, uno dei quali dotato di veranda dalla quale si vede un piccolo scorcio del lago; un locale-cucina ed il bagno prospettanti il lato interno dell'edificio.

Superficie complessiva commerciale mq.81 circa.

E' annessa una cantina.

F/4 - Piano secondo a destra - particella 109/16

In locazione alla Signora D'ARGENIO Caterina

Abitazione in verticale con quella descritta alla lettera F/2, uguale consistenza. Sola differenza che la veranda presenta apertura completa e non ad arco verso la strada.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.107 circa.

E annessa una cantina.

F/5 - Piano terzo a sinistra - particella 109/17

In locazione alla Signora D'AMICO Carmela

Abitazione composta da un ingresso che disimpegna due vani, ciascuno dotato di veranda prospiciente la Via Volta e con discreta vista panoramica, un altro locale attiguo con la stessa esposizione e con ingresso dal locale cucina che presenta l'angolo cottura diviso tra tramezzatura parziale ed in parte di altezza limitata, bagno.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.100 circa.

E' annessa una cantina.

F/6 - Piano terzo a destra - particella 109/18

In locazione alla Signora GHELLER Claro

Abitazione composta di ingresso con breve corridoio che disimpegnano: un locale in angolo sui due tratti della Via Volta con vista panoramica, un altro locale ed ampia cucina sul tratto gradinato con vista di scorci panoramici, bagno.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 87 circa.

E' annessa una cantina.

F/7 - Piano quarto - particella 109/19

In locazione alla Signora ANFOSSI Barbara

Abitazione con ampio terrazzo godente di ottima vista panoramica, comprendente: tre locali prospicienti la Via Volta tratto principale, due dei quali con uscita terrazzo, un vano prospiciente verso l'interno (facciata posteriore), cucina, bagno, ingresso, disimpegno e piccolo ripostiglio con accesso dalla cucina ad un livello più alto di ml. 0,90, che si estende sul ripiano di scala. Parte del terrazzo è stato coperto con un pergolato con strutture portanti in legno ancorato alla parete da una parte e poggiante dall'altra su plinti in calcestruzzo non ancorati a pavimento. La copertura superiore è con stuoie di cannucce. Il terrazzo, con pavimento in piastrelle di grès, è protetto da parapetto in muratura. Si notano trasformazioni interne consistenti in apertura di una comunicazione tra due vani costruzione di un caminetto, demolizione di un tavolato per spostare il bagno arretrando la sua posizione ad occupare uno spazio già aperto, su un solo lato, in comunicazione con la terrazza.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 144 circa, compreso terrazzo a livello di mq.82 di cui mq.25 lungo fronte prospiciente la facciata principale (superficie considerata per ½) e mq.57 circa sul prospetto laterale (superficie computata per 1/3).

E' annessa una cantina.

SCALA AL CIVICO 14a DI VIA ALESSANDRO VOLTA

F/8 - Piano primo a sinistra del pianerottolo - particella 109/6

In locazione al Signor RANNO Carmelo

Abitazione con ingresso che prosegue con un breve corridoio a destra per disimpegnare: un locale con uscita su loggia, aperta ad arco, sulla strada principale (nel tratto Via Marconi), un locale attiguo in angolo su detta Via e le scalette laterali, un altro vano e l'ampia cucina sempre sul prospetto laterale, ed il bagno.

Superficie complessiva commerciale mq.107 circa.

E' annesso un locale cantinato.

F/9 - Piano primo a destra del pianerottolo - particella 109/7

In locazione al Signor DANESI Luigi

Abitazione composta da un ingresso che disimpegna: due locali prospicienti la Via principale dotati di una loggia-veranda comune aperta a due archi sulla Via Marconi, un'ampia cucina e l'attiguo bagno prospicienti il vialetto di accesso posteriore.

Superficie complessiva commerciale mq.86 circa.

E' annessa una cantina

F/10 - Piano secondo a sinistra - particella 109/8

In locazione alla Signora BONGIANNI Alba

Abitazione in verticale con quella descritta alla lettera F/8, uguale consistenza. Sola differenza l'apertura non ad arco della loggia.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.107 circa.

E annessa una cantina.

F/11 - Piano secondo a destra - particella 109/9

Attualmente in locazione alla Signora FISCHETTI Vincenza ved. Padula.

Abitazione composta da un ingresso che disimpegna due locali su strada, uno dei quali con veranda, la cucina ed il bagno prospicienti il vialetto di accesso. Da un vano si vede un piccolo scorcio di lago ed entrambi quelli esterni hanno una discreta visuale.

Superficie complessiva commerciale mq.81 circa.

E' annessa una cantina.

F/12 - Piano terzo a sinistra - particella 109/10

In locazione al Signora FRASSANITO Vincenzo

Abitazione in verticale con quella descritta alla lettera F/10, uguale consistenza e distribuzione dei locali. Buona vista panoramica per i vani esterni su strada.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 107 circa.

E annessa una cantina.

F/13 - Piano terzo a destra – particella 109/11

In locazione alla Signora MORETTI Flavia

Abitazione in verticale con quella descritta alla lettera F/11. Uguale consistenza e distribuzione dei locali. Buona vista panoramica per i vani esterni su strada.

Superficie complessiva lorda commerciale mq.81 circa.

E' annessa una cantina.

F/14 - Piano quarto – particella 109/12

In locazione alla Signora MARINO Elsa

Abitazione con ampio terrazzo godente di ottima vista panoramica, comprendente: tre locali prospicienti la Via Marconi, due dei quali con uscita terrazzo, un locale con l'attigua cucina prospicienti sul vialetto di accesso, ingresso, corridoio di disimpegno e bagno con luce su piccolo locale aperto sul terrazzo.

Superficie complessiva lorda commerciale mq. 144 circa, compreso terrazzo a livello di mq.82 di cui mq.25 circa con lungo tratto prospiciente la facciata (superficie considerata per ½) e mq.57 circa sul prospetto laterale (superficie computata per 1/3).

E' annessa una cantina.

Via	Inquilino	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/ mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Volta 14	Izzo	5	109	13	A3	3	1	no	si	86,00	3570	307.020,00	1,00	307.020,00	0,00	307.020,00
	Armeli Moccia Rosaria	5	109	14	A3	3	1	no	si	107,00	3570	381.990,00	1,00	381.990,00	0,00	381.990,00
	Montagna	5	109	15	A3	3	2	no	si	81,00	3570	289.170,00	1,05	303.628,50	0,00	303.628,50
	D'Argenio	5	109	16	A3	3	2	no	si	107,00	3570	381.990,00	1,05	401.089,50	0,00	401.089,50
	D'Amico	5	109	17	A3	3	3	no	si	100,00	3570	357.000,00	1,05	374.850,00	0,00	374.850,00
	Gheller	5	109	18	A3	3	3	no	si	87,00	3570	310.590,00	1,05	326.119,50	0,00	326.119,50
	Anfossi	5	109	19	A3	3	4	no	si	144,00	3570	514.080,00	1,10	565.488,00	0,00	565.488,00
Volta 14 a	Ranno Carmelo	5	109	6	A3	3	1	no	si	107,00	3570	381.990,00	1,00	381.990,00	0,00	381.990,00
	Danesi	5	109	7	A3	3	1	no	si	86,00	3570	307.020,00	1,00	307.020,00	0,00	307.020,00
	Fischetti	5	109	9	A3	3	2	no	si	81,00	3570	289.170,00	1,05	303.628,50	0,00	303.628,50
	Bongianni	5	109	8	A3	3	2	no	si	107,00	3570	381.990,00	1,05	401.089,50	0,00	401.089,50
	Moretti Flavia	5	109	11	A3	3	3	no	si	81,00	3570	289.170,00	1,05	303.628,50	0,00	303.628,50
	Frassanito V.	5	109	10	A3	3	3	no	si	107,00	3570	381.990,00	1,05	401.089,50	0,00	401.089,50
	Marino Elsa	5	109	12	A3	3	4	no	si	144,00	3570	514.080,00	1,10	565.488,00	0,00	565.488,00
															tot.	**5.324.119,50**

RIEPILOGO GENERALE

A	Via Cavernago n. 18	CHF.	4.755.989,00
B	Via Gioscio n. 7	CHF.	4.350.400,00
C	Via Matteo n. 12	CHF.	5.404.224,00
D	Via Riasc n. 1	CHF.	2.725.716,26
E	Via Riasc n. 3	CHF.	1.329.952,50
F	Via Volta n. 14 e 14a	CHF.	5.324.119,50
	Importo Complessivo	CHF.	23.890.401,26

Via	Inquilino	Fg.	Mapp	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Cavernago 18	Casali	5	227	3	A2	2	1	int	si	101,00	3485	351.985,00	1,00	351.985,00	15.000,00	366.985,00
	Minola Fieni Angela	5	227	2	A2	2	1	int	si	125,00	3485	435.625,00	1,00	435.625,00	15.000,00	450.625,00
scala 1	Belcaro	5	227	4	A2	2	2	int	si	113,00	3485	393.805,00	1,10	433.185,50	15.000,00	448.185,50
	Di Gennaro-Cibelli Elsa	5	227	5	A2	2	2	int	si	112,00	3485	390.320,00	1,10	429.352,00	15.000,00	444.352,00
	Triberio	5	227	6	A2	2	3	int	si	138,00	3485	480.930,00	1,10	529.023,00	15.000,00	544.023,00
	Gritti	5	227	7	A2	2	3	int	si	121,00	3485	421.685,00	1,10	463.853,50	15.000,00	478.853,50
scala 2	Trezzi Marisa	5	227	9	A2	2	1	int	no	101,00	3485	351.985,00	1,00	351.985,00	0,00	351.985,00
	Abate Maurizio	5	227	11	A2	2	2	int	no	80,00	3485	278.800,00	1,00	278.800,00	0,00	278.800,00
	ex Ruffolo vuoto	5	227	10	A2	2	2	est	si	114,00	3485	397.290,00	1,10	437.019,00	10.000,00	447.019,00
	Minola Prelli Lucia	5	227	13	A2	2	3	int	si	124,00	3485	432.140,00	1,00	432.140,00	15.000,00	447.140,00
	Augello	5	227	12	A2	2	3	int	si	132,00	3485	460.020,00	1,05	483.021,00	15.000,00	498.021,00
															tot.	**4.755.989,00**

Via	Inquilino	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Gioscio 7	Beneventi	5	223	1	A3	3	pt	no	si	77,00	3400	261.800,00	1,00	261.800,00	0,00	261.800,00
	Rosato Antonio	5	223	2	A3	3	pt	no	si	124,00	3400	421.600,00	1,00	421.600,00	0,00	421.600,00
	Orlandi	5	223	3	A3	3	pt	int	si	124,00	3400	421.600,00	1,00	421.600,00	20.000,00	441.600,00
	Merendino	5	223	4	A3	3	pt	no	si	71,00	3400	241.400,00	1,00	241.400,00	0,00	241.400,00
	Cugnetto Alberto	5	223	5	A3	3	1	int	si	124,00	3400	421.600,00	1,05	442.680,00	20.000,00	462.680,00
	Ferrara G.	5	223	7	A3	3	1	no	si	76,00	3400	258.400,00	1,05	271.320,00	0,00	271.320,00
	Ferrau	5	223	6	A3	3	1	int	si	76,00	3400	258.400,00	1,05	271.320,00	20.000,00	291.320,00
	Tiddia	5	223	8	A3	3	1	no	si	124,00	3400	421.600,00	1,05	442.680,00	0,00	442.680,00
	Coates Frances	5	223	9	A3	3	2	no	si	124,00	3400	421.600,00	1,10	463.760,00	0,00	463.760,00
	Prelli S.	5	223	12	A3	3	2	no	si	124,00	3400	421.600,00	1,10	463.760,00	0,00	463.760,00
	Salvatori Giovanna	5	223	11	A3	3	2	no	si	76,00	3400	258.400,00	1,10	284.240,00	0,00	284.240,00
	Siena Figaroli	5	223	10	A3	3	2	int	si	76,00	3400	258.400,00	1,10	284.240,00	20.000,00	304.240,00
															tot.	**4.350.400,00**

Via	Inquilino	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Matteo 12	Muzi	3	19	5	A2	2	1	est	si	141,00	4080	575.280,00	1,00	575.280,00	10.000,00	585.280,00
	Orlando	3	19	2	A2	2	1	no	si	89,00	4080	363.120,00	0,95	344.964,00	0,00	344.964,00
	Rota	3	19	3	A2	2	1	int	si	102,00	4080	416.160,00	1,00	416.160,00	20.000,00	436.160,00
	Schieppati	3	19	4	A2	2	1	no	si	82,00	4080	334.560,00	1,00	334.560,00	0,00	334.560,00
	Boffa	3	19	8	A2	2	2	est	si	82,00	4080	334.560,00	1,00	334.560,00	10.000,00	344.560,00
	Lattanzi Lilla	3	19	6	A2	2	2	est	si	89,00	4080	363.120,00	1,05	381.276,00	10.000,00	391.276,00
	Serra	3	19	9	A2	2	2	int	si	141,00	4080	575.280,00	1,05	604.044,00	20.000,00	624.044,00
	Vitanza - Monastra	3	19	7	A2	2	2	int	si	102,00	4080	416.160,00	1,05	436.968,00	20.000,00	456.968,00
	Antonucci	3	19	11	A2	2	3	no	si	47,00	4080	191.760,00	1,10	210.936,00	0,00	210.936,00
	Bernardini	3	19	12	A2	2	3	int	si	134,00	4080	546.720,00	1,10	601.392,00	20.000,00	621.392,00
	Pizzi	3	19	13	A2	2	3	int	si	141,00	4080	575.280,00	1,10	632.808,00	20.000,00	652.808,00
	Todaro	3	19	10	A2	2	3	int	si	89,00	4080	363.120,00	1,05	381.276,00	20.000,00	401.276,00
															tot.	**5.404.224,00**

Via	Inquilino	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Riasc 1	Mamoli	5	118	2	A3	2	pt	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Mongiardo	5	118	1	A3	2	pt	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Nicoli Azzola	5	118	4	A3	2	1	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Baroni D.	5	118	5	A3	2	1	no	si	103,00	3655	376.465,00	1,00	376.465,00	0,00	376.465,00
	Frezza	5	118	3	A3	2	1	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Ghezzi	5	118	6	A3	2	2	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Ruffolo	5	118	7	A3	2	2	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,00	241.230,00	0,00	241.230,00
	Bettineschi	5	118	9	A3	2	3	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,05	253.291,50	0,00	253.291,50
	Borsa	5	118	11	A3	2	3	no	si	103,00	3655	376.465,00	1,05	395.288,25	0,00	395.288,25
	Rinaldi Corrias	5	118	10	A3	2	3	no	si	66,00	3655	241.230,00	1,05	253.291,50	0,00	253.291,50
															tot.	**2.725.716,25**

Via	Inquilino	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Riasc 3	Saigi	5	119	1	A3	2	pr	no	si	62,00	3230	200.260,00	1,00	200.260,00	0,00	200.260,00
	Frassanito	5	119	2	A3	2	pr	no	si	73,00	3230	235.790,00	1,00	235.790,00	0,00	235.790,00
	Camarini	5	119	4	A3	2	1	no	si	73,00	3230	235.790,00	1,00	235.790,00	0,00	235.790,00
	Creti	5	119	3	A3	2	1	no	si	62,00	3230	200.260,00	1,00	200.260,00	0,00	200.260,00
	Manno	5	119	5	A3	2	2	no	si	62,00	3230	200.260,00	1,05	210.273,00	0,00	210.273,00
	Minelli	5	119	6	A3	2	2	no	si	73,00	3230	235.790,00	1,05	247.579,50	0,00	247.579,50
															tot.	**1.329.952,50**

Via	Inquilino	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Piano	garage int/est	cantina	sup. lorda	prezzo/mq	valore	coeff. di esposizione e vista	valore ragguagliato	garage / posto auto	totale
Volta 14	Izzo	5	109	13	A3	3	1	no	si	86,00	3570	307.020,00	1,00	307.020,00	0,00	307.020,00
	Armeli Moccia Rosaria	5	109	14	A3	3	1	no	si	107,00	3570	381.990,00	1,00	381.990,00	0,00	381.990,00
	Montagna	5	109	15	A3	3	2	no	si	81,00	3570	289.170,00	1,05	303.628,50	0,00	303.628,50
	D'Argenio	5	109	16	A3	3	2	no	si	107,00	3570	381.990,00	1,05	401.089,50	0,00	401.089,50
	D'Amico	5	109	17	A3	3	3	no	si	100,00	3570	357.000,00	1,05	374.850,00	0,00	374.850,00
	Gheller	5	109	18	A3	3	3	no	si	87,00	3570	310.590,00	1,05	326.119,50	0,00	326.119,50
	Anfossi	5	109	19	A3	3	4	no	si	144,00	3570	514.080,00	1,10	565.488,00	0,00	565.488,00
Volta 14 a	Ranno Carmelo	5	109	6	A3	3	1	no	si	107,00	3570	381.990,00	1,00	381.990,00	0,00	381.990,00
	Danesi	5	109	7	A3	3	1	no	si	86,00	3570	307.020,00	1,00	307.020,00	0,00	307.020,00
	Fischetti	5	109	9	A3	3	2	no	si	81,00	3570	289.170,00	1,05	303.628,50	0,00	303.628,50
	Bongianni	5	109	8	A3	3	2	no	si	107,00	3570	381.990,00	1,05	401.089,50	0,00	401.089,50
	Moretti Flavia	5	109	11	A3	3	3	no	si	81,00	3570	289.170,00	1,05	303.628,50	0,00	303.628,50
	Frassanito V.	5	109	10	A3	3	3	no	si	107,00	3570	381.990,00	1,05	401.089,50	0,00	401.089,50
	Marino Elsa	5	109	12	A3	3	4	no	si	144,00	3570	514.080,00	1,10	565.488,00	0,00	565.488,00
															tot.	**5.324.119,50**

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
MANGILI PICCALUGA Maria Paola

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giampaolo ZARCONE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, attesta, ai sensi dell'Art. 124, primo comma, del D.Lgs n. 267/2000, che copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 29 DIC. 2015 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Lì, 29 DIC. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giampaolo ZARCONE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è esecutiva trascorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, salva diversa decorrenza prevista in deliberazione.