

Ingegnere - Geologo

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Concordato preventivo: [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Delegato: **dott.ssa Maria Cristina Motta**

Commissario Giudiziale: **dott. Gianfranco Peracin**

**** ** *

Relazione tecnica estimativa sui cespiti immobiliari facenti parte dell'attivo concordatario.

**** ** *

Oggetto di stima:

***Edifici a destinazione turistico ricettiva nel centro storico di Davoli
in provincia di Catanzaro (CZ)***

Sommario

1	Elenco allegati	7
2	Incarico	8
3	Descrizione sintetica dei beni oggetto della presente stima	8
4	Indagini e attività svolte	9
5	Descrizione generale degli immobili	9
6	Elenco dei lotti	10
7	Descrizione dei lotti	12
7.1	LOTTO N° 1	12
7.1.1	Diritto stimato	12
7.1.2	Intestatario	12
7.1.3	Ubicazione	12
7.1.4	Descrizione catastale	12
7.1.5	Confini	12
7.1.6	Provenienza	12
7.1.7	Regolarità edilizia	13
7.1.8	Abusi edilizi	14
7.1.9	Destinazione urbanistica dell'area	14
7.1.10	Adempimenti catastali	14
7.1.11	Descrizione e composizione	14
7.1.12	Determinazione del valore del lotto	15
7.2	LOTTO N° 2	15
7.2.1	Diritto stimato	15
7.2.2	Intestatario	15
7.2.3	Ubicazione	16
7.2.4	Descrizione catastale	16
7.2.5	Confini	16
7.2.6	Provenienza	16
7.2.7	Regolarità edilizia	17
7.2.8	Abusi edilizi	17
7.2.9	Destinazione urbanistica dell'area	18
7.2.10	Adempimenti catastali	18
7.2.11	Descrizione e composizione	18
7.2.12	Determinazione del valore del lotto	18
7.3	LOTTO N° 3	19

7.3.1	Diritto stimato	19
7.3.2	Intestatario	19
7.3.3	Ubicazione	19
7.3.4	Descrizione catastale	19
7.3.5	Confini	20
7.3.6	Provenienza	20
7.3.7	Regolarità edilizia	20
7.3.8	Abusi edilizi	21
7.3.9	Destinazione urbanistica dell'area	21
7.3.10	Adempimenti catastali	21
7.3.11	Descrizione e composizione	22
7.3.12	Determinazione del valore del lotto	22
7.4	LOTTO N° 4	23
7.4.1	Diritto stimato	23
7.4.2	Intestatario	23
7.4.3	Ubicazione	23
7.4.4	Descrizione catastale	23
7.4.5	Confini	23
7.4.6	Provenienza	23
7.4.7	Regolarità edilizia	25
7.4.8	Abusi edilizi	25
7.4.9	Destinazione urbanistica dell'area	25
7.4.10	Adempimenti catastali	26
7.4.11	Descrizione e composizione	26
7.4.12	Determinazione del valore del lotto	26
7.5	LOTTO N° 5	27
7.5.1	Diritto stimato	27
7.5.2	Intestatario	27
7.5.3	Ubicazione	27
7.5.4	Descrizione catastale	27
7.5.5	Confini	28
7.5.6	Provenienza	28
7.5.7	Regolarità edilizia	29
7.5.8	Abusi edilizi	29
7.5.9	Destinazione urbanistica dell'area	29
7.5.10	Adempimenti catastali	30

7.5.11	Descrizione e composizione	30
7.5.12	Determinazione del valore del lotto	30
7.6	LOTTO N° 6	31
7.6.1	Diritto stimato	31
7.6.2	Intestatario	31
7.6.3	Ubicazione	31
7.6.4	Descrizione catastale	31
7.6.5	Confini	31
7.6.6	Provenienza	31
7.6.7	Regolarità edilizia	32
7.6.8	Abusi edilizi	33
7.6.9	Destinazione urbanistica dell'area	33
7.6.10	Adempimenti catastali	33
7.6.11	Descrizione e composizione	33
7.6.12	Determinazione del valore del lotto	33
7.7	LOTTO N° 7	34
7.7.1	Diritto stimato	34
7.7.2	Intestatario	34
7.7.3	Ubicazione	34
7.7.4	Descrizione catastale	34
7.7.5	Confini	35
7.7.6	Provenienza	35
7.7.7	Regolarità edilizia	36
7.7.8	Abusi edilizi	36
7.7.9	Destinazione urbanistica dell'area	36
7.7.10	Adempimenti catastali	37
7.7.11	Descrizione e composizione	37
7.7.12	Determinazione del valore del lotto	37
7.8	LOTTO N° 8	38
7.8.1	Diritto stimato	38
7.8.2	Intestatario	38
7.8.3	Ubicazione	38
7.8.4	Descrizione catastale	38
7.8.5	Confini	38
7.8.6	Provenienza	38
7.8.7	Regolarità edilizia	39

7.8.8	Abusi edilizi	40
7.8.9	Destinazione urbanistica dell'area	40
7.8.10	Adempimenti catastali	40
7.8.11	Descrizione e composizione	40
7.8.12	Determinazione del valore del lotto	40
7.9	LOTTO N° 9	41
7.9.1	Diritto stimato	41
7.9.2	Intestatario	41
7.9.3	Ubicazione	41
7.9.4	Descrizione catastale	41
7.9.5	Confini	42
7.9.6	Provenienza	42
7.9.7	Regolarità edilizia	43
7.9.8	Abusi edilizi	43
7.9.9	Destinazione urbanistica dell'area	44
7.9.10	Adempimenti catastali	44
7.9.11	Descrizione e composizione	44
7.9.12	Determinazione del valore del lotto	44
7.10	LOTTO N° 10	45
7.10.1	Diritto stimato	45
7.10.2	Intestatario	45
7.10.3	Ubicazione	45
7.10.4	Descrizione catastale	46
7.10.5	Confini	46
7.10.6	Provenienza	46
7.10.7	Regolarità edilizia	47
7.10.8	Abusi edilizi	47
7.10.9	Destinazione urbanistica dell'area	47
7.10.10	Adempimenti catastali	48
7.10.11	Descrizione e composizione	48
7.10.12	Determinazione del valore del lotto	48
7.11	LOTTO N° 11	49
7.11.1	Diritto stimato	49
7.11.2	Intestatario	49
7.11.3	Ubicazione	49
7.11.4	Descrizione catastale	49

7.11.5	Confini	50
7.11.6	Provenienza	50
7.11.7	Regolarità edilizia	51
7.11.8	Abusi edilizi	51
7.11.9	Destinazione urbanistica dell'area	51
7.11.10	Adempimenti catastali	52
7.11.11	Descrizione e composizione	52
7.11.12	Determinazione del valore del lotto	52
7.12	LOTTO N° 12	53
7.12.1	Diritto stimato	53
7.12.2	Intestatario	53
7.12.3	Ubicazione	53
7.12.4	Descrizione catastale	53
7.12.5	Confini	53
7.12.6	Provenienza	53
7.12.7	Regolarità edilizia	54
7.12.8	Abusi edilizi	55
7.12.9	Destinazione urbanistica dell'area	55
7.12.10	Adempimenti catastali	55
7.12.11	Descrizione e composizione	55
7.12.12	Determinazione del valore del lotto	56
8	Quadro economico riepilogativo di tutti i lotti	57
9	Documentazione fotografica e allegati	58

**** ** *

1 Elenco allegati

Allegato n° 1	Vista satellitare di Davoli e costa Ionica della zona in Calabria
Allegato n° 2	Vista satellitare con evidenza del Comune di Davoli
Allegato n° 3	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ila 240 sub 8
Allegato n° 4	Estratto di mappa catastale
Allegato n° 5	NCT – Visura per immobile – P.Ila 240
Allegato n° 6	Nota di trascrizione dell'atto di compravendita da [REDACTED]
Allegato n° 7	Permesso a costruire n. [REDACTED] e piante di progetto
Allegato n° 8	Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) di tutti gli immobili
Allegato n° 9	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 240, sub 8
Allegato n° 10	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ila 240 sub 9
Allegato n° 11	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 240, sub 9
Allegato n° 12	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ila 241 sub 2
Allegato n° 13	NCT – Visura per immobile – P.Ila 241
Allegato n° 14	Permesso a costruire n. [REDACTED] e piante di progetto
Allegato n° 15	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 241, sub 2
Allegato n° 16	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ila 242 sub 9, 243 sub 1, 246 sub 7
Allegato n° 17	NCT – Visura per immobile – P.Ila 242
Allegato n° 18	NCT – Visura per immobile – P.Ila 243
Allegato n° 19	NCT – Visura per immobile – P.Ila 246
Allegato n° 20	Permesso a costruire n. [REDACTED] e piante di progetto
Allegato n° 21	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 242, sub 9
Allegato n° 22	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ile 246 sub 8, 248 sub 12
Allegato n° 23	NCT – Visura per immobile – P.Ila 248
Allegato n° 24	Permesso a costruire n. [REDACTED] e piante di progetto
Allegato n° 25	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 246, sub 8

Allegato n° 26	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ile 247 sub 3, 248 sub 11
Allegato n° 27	NCT – Visura per immobile – P.Ila 247
Allegato n° 28	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 247, sub 3
Allegato n° 29	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ila 248 sub 8
Allegato n° 30	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 248, sub 8
Allegato n° 31	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ila 248 sub 9
Allegato n° 32	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 248, sub 9
Allegato n° 33	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ila 251 sub 8
Allegato n° 34	NCT – Visura per immobile – P.Ila 251
Allegato n° 35	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 251 sub 8
Allegato n° 36	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ila 251 sub 9
Allegato n° 37	Planimetria catastale Fg11, mapp. 251, sub 9
Allegato n° 38	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ila 251 sub 10
Allegato n° 39	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 251, sub 10
Allegato n° 40	NCEU – Visura storica per immobile – P.Ila 251 sub 11
Allegato n° 41	Planimetria catastale Fg 11, mapp. 251, sub 11

2 Incarico

Il sottoscritto Marco Biasin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n° 3981, viene nominato dall'Ill.mo G.D. come perito immobiliare nel Concordato Preventivo in oggetto con provvedimento in data 13 luglio 2012.

3 Descrizione sintetica dei beni oggetto della presente stima

- I beni oggetto della presente stima sono situati nel centro storico del Comune di Davoli, in provincia di Catanzaro, tra via Belvedere, vico S. Francesco e via S. Francesco;
- i beni consistono in un complesso edilizio storico composto da 12 unità in 16 subalterni;
- la superficie totale di tali immobili è di circa 920 m²;

- di tali unità la società ■■■■■■■■■■ ha la piena proprietà;
- gli immobili non sono completamente ultimati, non hanno ancora ottenuto l'abitabilità e, di conseguenza, non sono occupati;
- nel corso del sopralluogo effettuato sono state riscontrate delle difformità sanabili che richiedono però le adeguate iniziative per richiedere la necessaria sanatoria;
- nel Permesso a Costruire, regolarmente rilasciato dal Comune di Davoli (CZ), è stato richiesto, per dette unità, un cambio di destinazione d'uso da abitazione di uso privato a uso alberghiero.

4 Indagini e attività svolte

Nel corso delle attività di stima riassunte nella presente relazione, sono state effettuate le seguenti indagini e attività:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per acquisire visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa utili all'individuazione e alla caratterizzazione degli immobili;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova (PD), per le verifiche della regolarità dei passaggi di proprietà e dello stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Davoli (CZ) per richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica e tutta la documentazione utile presente agli atti riguardante le pratiche edilizie delle varie unità;
- sopralluogo di ispezione ai beni oggetto di stima per verificare lo stato dei luoghi e la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici acquisiti in Comune di Davoli (CZ);
- documentazione fotografica;
- indagini di mercato sia in situ che sulla rete;
- scansione e riproduzione in formato pdf e/o immagine, di tutti gli allegati cartacei.

5 Descrizione generale degli immobili

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano a Davoli, in provincia di Catanzaro. Davoli è un piccolo centro di circa 5.000 abitanti situato su una collina all'interno della costa ionica della Calabria, a circa 6 km dal mare cfr. all. n. 1.

Gli immobili in oggetto appartengono ad uno stesso complesso edilizio che si trova in pieno centro storico tra via Belvedere, via S.Francesco, vico S. Francesco e vico Belvedere cfr. all. n. 2. Tutti gli appartamenti di tale complesso avrebbero dovuto far parte di un residence e quindi avere la finalità turistico-ricettiva che è stata poi richiesta come variazione di destinazione d'uso nei permessi a costruire relativi ai vari lotti cfr. all. n. 7, 14, 20, 24.

Gli immobili in oggetto sono edifici storici con pareti in muratura portante in mattoni di laterizio pieni e orizzontamenti costituiti da solai con struttura portante in legno a sostenere un tavolato anch'esso in legno; anche le strutture di copertura sono costituite da travi portanti in legno lamellare con tavolato e tegole in laterizio.

Nei casi in cui le unità si sviluppano su più piani, questi sono collegati mediante scale in legno massiccio verniciato.

Di recente tutti i locali sono stati restaurati (anni 2008 - 2009) anche se l'intervento di restauro è arrivato a completare solo la parte strutturale.

Tutti gli immobili stimati, infatti, sono terminati allo stesso livello "al grezzo", non essendo ancora completati gli impianti idrotermosanitari ed elettrici e essendo le pareti solamente intonacate: mancano quindi quasi tutti i rivestimenti (sono stati posati i rivestimenti di alcuni bagni delle varie unità), i pavimenti, gli apparecchi sanitari e i serramenti interni. Per quanto riguarda i serramenti esterni, questi sono tutti (eccetto, ovviamente, le porte di ingresso in legno) costituiti da telaio in legno e vetrocamera, e sono stati installati in occasione dell'ultimo restauro; a causa del fatto, però, che non hanno avuto alcun intervento di manutenzione, in alcuni casi si presentano danneggiati e bisognosi di riparazione e, in qualche altro caso, di sostituzione completa.

Di seguito viene riportata l'elenco dei lotti con la loro identificazione catastale e quindi l'analisi particolareggiata di ognuna delle 12 unità oggetto della presente stima. Nel computo della superficie, all'area dei poggioli e delle terrazze è stato applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,25 mentre nel caso di sottotetto un coefficiente di riduzione variabile tra 0,20 e 0,50 a seconda del grado di fruibilità dello stesso.

6 Elenco dei lotti

Tutti i seguenti lotti si trovano in Comune di Davoli (CZ) nel Foglio 11, in differenti mappali:

LOTTO N. 1 – mapp. 240 sub 8, cat. A/3. Sup. commerciale: 63,30 m²
circa.

LOTTO N. 2 – mapp. 240 sub 9, cat. A/3. Sup. commerciale: 55,06 m²
circa.

LOTTO N. 3 – mapp. 241 sub 2, cat. A/3. Sup. commerciale: 65,54 m²
circa.

LOTTO N. 4 – mapp. 242 sub 9, mapp. 243 sub. 1, cat. A/3. Sup. commerciale: 94,04 m² circa.

LOTTO N. 5 – mapp. 246 sub 8, cat. A/3. Sup. commerciale: 93,73 m²
circa.

LOTTO N. 6 – mapp. 247 sub 3, cat. A/3. Sup. commerciale: 107,17 m²
circa.

LOTTO N. 7 – mapp. 248 sub 8, cat. A/3. Sup. commerciale: 38,80 m²
circa.

LOTTO N. 8 – mapp. 248 sub 9, cat. A/3. Sup. commerciale: 90,42 m²
circa.

LOTTO N. 9 – mapp. 251 sub 8, cat. A/3. Sup. commerciale: 71,40 m²
circa. *C'è da segnalare che nel progetto approvato al posto di questa unità
avrebbero dovuto esserci dei locali di servizio; sarà quindi necessario sanare
questa situazione di difformità con le necessarie richieste di sanatoria.*

LOTTO N. 10 – mapp. 251 sub 9, cat. A/3. Sup. commerciale: 105,88 m²
circa.

LOTTO N. 11 – mapp. 251 sub 10, cat. A/3. Sup. commerciale: 51,23 m²
circa.

LOTTO N. 11 – mapp. 251 sub 11, cat. A/3. Sup. commerciale: 82,11 m²
circa.

7 Descrizione dei lotti

7.1 LOTTO N° 1

7.1.1 Diritto stimato

Piena proprietà

7.1.2 Intestatario

[REDACTED]
[REDACTED]).

7.1.3 Ubicazione

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.1.4 Descrizione catastale

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

Mapp.	sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €
240	8	Via San Francesco	T-1	A/3	3	2,5 vani	154,94

cfr. e visura storica per immobile all. n. [REDACTED].

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, particella 240, ca 74 – E.U.

Cfr. estratto di mappa all. n. 4 e visura per immobile all. n. 5.

7.1.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 236, 239, 242, 244, 241, 238, 237.

7.1.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED].:

- con atto di compravendita del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio [REDACTED]
[REDACTED], in cui la società "[REDACTED]", con sede a [REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[REDACTED] con sede a [REDACTED]), c.f. [REDACTED] cfr. all. n. 6;

- con atto di rettifica del [redacted] rep. n. [redacted] notaio dr. Laura [redacted] di Padova, trascritto il [redacted]
- con atto di rettifica del [redacted] rep. n. [redacted] [redacted] dr. Laura [redacted];
- con atto di compravendita del 01.08.2006 rep. n. 17830 notaio dr. [redacted]
- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 09.10.2003 rep. nn. [redacted];
- con atto di compravendita del 28.01.2002 rep. 32626 notaio dr. [redacted] in cui la società "[redacted] ha acquistato i beni in oggetto dai sigg.: [redacted] piena proprietà per 1/6, [redacted] piena proprietà per 1/6, [redacted] piena proprietà per 1/6, [redacted] piena proprietà per 1/6, [redacted] piena proprietà per 1/6, [redacted] piena proprietà per 1/6; questi ultimi risultavano proprietari dei beni in oggetto, ognuno per la sua parte, dal 10.05.1992.

7.1.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data 06.11.2008 è stato rilasciato alla società [redacted] il Permesso a Costruire n. 50/2008 Prot. 6607, per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico - P.IIa 240" cfr. all. n. 7 con elaborati grafici;

- in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] è stato registrato per conto della società "[REDACTED]" un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data [REDACTED].

7.1.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.1.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;
- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.1.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.1.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su due piani con ingresso al primo piano da via S. Francesco, quindi locale soggiorno, angolo cottura, anti e w.c.; dal soggiorno scale a scendere per il piano terra nel quale troviamo una camera (cfr. planimetria catastale all. n. 9). **Superficie commerciale: 63,30 m² circa.**

Altezza piano terra (sotto tavolato): m 2,61;

Altezza piano primo (sotto tavolato): m 2,70.

7.1.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$\text{m}^2 \text{ 63,30} \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad 60.135,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$\text{m}^2 \text{ 63,30} \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \quad \underline{-15.825,00 \text{ €}}$$

Valore finale del lotto: 44.310,00 €

Arrotondato a: **44.300,00 €**

7.2 **LOTTO N° 2**

7.2.1 Diritto stimato

Piena proprietà

7.2.2 Intestatario

[REDACTED]

[REDACTED]

7.2.3 Ubicazione

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.2.4 Descrizione catastale

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

Mapp.	sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €
240	9	Via Belvedere	T-1	A/3	2	2 vani	123,95

cfr. visura storica per immobile all. n. 4.

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, particella 240, ca 74 – E.U.

Cfr. estratto di mappa all. n. 4 e visura per immobile all. n. 5.

7.2.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 236, 239, 242, 244, 241, 238, 237.

7.2.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED]

- con atto di compravendita del 04.12.2009 rep. n. 94328/21038 notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[REDACTED]"
[REDACTED] cfr. all. n. 6;
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED]
[REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], trascritto in rettifica il [REDACTED];
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] [REDACTED] dr. [REDACTED]
[REDACTED];
- con atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].” con sede a [REDACTED]
[REDACTED];

- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del [REDACTED]
- con atto di compravendita del [REDACTED] notaio dr. [REDACTED]
[REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dai sigg. [REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED] piena proprietà per 1/6, [REDACTED] piena proprietà per 1/6, [REDACTED] piena proprietà per 1/6, [REDACTED] piena proprietà per 1/6, [REDACTED] piena proprietà per 1/6; questi ultimi risultavano proprietari dei beni in oggetto, ognuno per la sua parte, dal 10.05.1992.

7.2.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data 06.11.2008 è stato rilasciato alla società [REDACTED] il Permesso a Costruire n. [REDACTED] Prot. [REDACTED], per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico - P.IIa 240" [cfr. all. n. 7 con elaborati grafici];
- in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] è stato registrato per conto della società "[REDACTED] un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data [REDACTED]

7.2.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.2.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;
- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.2.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.2.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su due piani con ingresso da via Belvedere; al piano terra locale ingresso con angolo cottura e terrazza e, quindi, locale w.c.; dall'ingresso le scale per il piano primo al quale troviamo una camera (cfr. planimetria catastale e all. n. 11). **Superficie commerciale: 55,00 m² circa.**

Altezza piano terra (sotto tavolato): m 2,60;

Altezza piano primo (sotto tavolato): m 2,70.

7.2.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla

destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$\text{m}^2 \text{ 55,00} \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad 52.250,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$\text{m}^2 \text{ 55,00} \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \quad \underline{-13.750,00 \text{ €}}$$

Valore finale del lotto: 38.500,00 €

7.3 LOTTO N° 3

7.3.1 Diritto stimato

Piena proprietà

7.3.2 Intestatario

[REDACTED]

7.3.3 Ubicazione

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.3.4 Descrizione catastale

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

<u>Mapp.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita €</u>
241	2	Vicolo Belvedere	1-2	A/3	2	2 vani	123,95

cfr. visura storica per immobile all. n. [REDACTED].

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, particella 241, ca 42 – E.U.

Cfr. estratto di mappa all. n. 4 e visura per immobile all. n. 13.

7.3.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 238, 237, 236, 240, 247.

7.3.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED].:

- con atto di compravendita del [REDACTED] notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[REDACTED]
[REDACTED] cfr. all. n. 6);
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] dr. [REDACTED]
[REDACTED], trascritto il [REDACTED]
[REDACTED];
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] dr. [REDACTED]
[REDACTED];
- con atto di compravendita del [REDACTED] notaio [REDACTED]
[REDACTED]), trascritto [REDACTED] ai
[REDACTED], in cui la società "[REDACTED] con sede a
[REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto
dalla società "[REDACTED]
[REDACTED];
- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del [REDACTED]
[REDACTED];
- con atto di compravendita del [REDACTED] notaio dr. [REDACTED]
[REDACTED] in cui la società "[REDACTED]
[REDACTED]" con sede a [REDACTED] ha acquistato i beni in
oggetto dai sigg.: [REDACTED] piena
proprietà per 1/2, [REDACTED] piena
proprietà per 1/2; questi ultimi risultavano proprietari dei beni in oggetto,
ognuno per la sua parte, dal 19.08.1986.

7.3.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e

integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data 06.11.2008 è stato rilasciato alla società █████ █████ S.r.l. il Permesso a Costruire n. █████, per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico – P.Ila 241" cfr. all. n. 14 con elaborati grafici;
- in data █████ rep. n. █████/█████ è stato registrato per conto della società █████ un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data █████ con atto rep. n. █████.

7.3.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.3.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;
- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.3.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.3.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su due piani con ingresso da via Belvedere; al piano terra ingresso con camera, angolo cottura, anti e w.c., quindi scale a salire per il piano primo al quale troviamo un ampio ripostiglio (cfr. planimetria catastale all. n. 15). **Superficie commerciale: 65,54 m² circa.**

Altezza piano terra (sotto tavolato): m 2,67;

Altezza piano primo (sotto tavolato): m 2,40.

7.3.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$m^2 \ 65,54 \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad 62.263,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$m^2 \ 65,54 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \quad \underline{-16.385,00 \text{ €}}$$

Valore finale del lotto: 45.878,00 €

Arrotondato a: **45.900,00 €**

7.4 LOTTO N° 4

7.4.1 Diritto stimato

Piena proprietà

7.4.2 Intestatario

[REDACTED]

7.4.3 Ubicazione

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.4.4 Descrizione catastale

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

<u>Mapp.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita €</u>
242	9	Via S.Francesco n. 2	T-1	A/3	2	3,5 vani	216,91
243	1						
246	7						

cfr. visura storica per immobile all. n. [REDACTED].

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, cfr. estratto di mappa all. n. 4 e visure per immobile: particella 242 ca 91 Cfr.all. n. 17, particella 243 ca 2 Cfr.all. n. 18, particella 246 ca 61 Cfr.all. n. 19 - E.U.

7.4.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: via Belvedere, via San Francesco, mapp. 245, via San Francesco, mapp. 244, 240, 239.

7.4.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED].:

- con atto di compravendita del [REDACTED] notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED], in cui la società "[REDACTED]" ha acquistato i beni in oggetto dalla [REDACTED]

- società "██████████." con sede a ██████████
██████████ cfr. all. n. 6;
- con atto di rettifica del ██████████ rep. n. ██████████ dr. ██████████
██████████ trascritto il ██████████
██████████
 - con atto di rettifica del ██████████ rep. n. ██████████ notaio dr. ██████████
██████████, trascritto il ██████████;
 - con atto di compravendita del ██████████ notaio ██████████
██████████ **trascritto il** ██████████
██████████ in cui la società "██████████." con sede a
██████████, ha acquistato i beni in oggetto
dalla società "██████████"
██████████
 - con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del ██████████
rep. nn. ██████████ notaio dr. ██████████;
 - con atto di compravendita del ██████████ notaio dr. ██████████
██████████ di ██████████ (██████████ in cui la società "██████████"
██████████ con sede a ██████████ ha acquistato i beni in
oggetto dalla sig.ra ██████████;
 - con atto di donazione del ██████████ notaio dr. Natale ██████████
██████████ la sig.ra ██████████ c.f. ██████████
accetta i beni in oggetto dai sigg.ri: ██████████
██████████ piena proprietà per 1/5, ██████████ c.f.
██████████ piena proprietà per 1/5, ██████████ c.f.
██████████ piena proprietà per 1/5, ██████████ c.f.
██████████ piena proprietà per 1/5, ██████████ c.f.
██████████ piena proprietà per 1/5;
 - con atto di divisione del ██████████ notaio dr. ██████████
██████████ i sigg.ri: ██████████ c.f. ██████████,
██████████ c.f. ██████████, ██████████ c.f.
██████████, diventano pieni proprietari,
ognuno per 1/5, dei beni in oggetto la cui proprietà, precedentemente a
tale atto, era così suddivisa: ██████████ piena proprietà per
6/12, ██████████ piena proprietà per 1/12, ██████████
piena proprietà per 1/12, ██████████ proprietaria per 1/12,

██████████ piena proprietà per 1/12, ██████████ c.f.
██████████ piena proprietà per 1/12 e ██████████ c.f.
██████████ piena proprietà per 1/12. Questi ultimi risultavano
proprietari dei beni in oggetto, ognuno per la sua parte, dal 01.01.1992.

7.4.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data 06.11.2008 è stato rilasciato alla società ██████████ il Permesso a Costruire n. 52/2008 Prot. 6609, per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico - P.I. n. 242" cfr. all. n. 20 con elaborati grafici;
- in data ██████████ rep. n. ██████████ è stato registrato per conto della società "██████████." un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data 25.08.2005 con atto rep. n. 05/05.

7.4.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.4.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;

- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;
- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.4.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.4.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su due piani con ingresso da via S. Francesco: al piano terra locale ingresso con angolo cottura e camera con poggiolo; dall'ingresso le scale per il piano primo; al piano primo disimpegno con piccola terrazza, quindi antibagno e w.c.; dall'antibagno accesso ad ampio ripostiglio con terrazza (cfr. planimetria catastale all. n. 21). **Superficie commerciale: 94,04 m² circa.**

Altezza piano terra (sotto tavolato): m 2,61;

Altezza piano primo (sotto tavolato): m 2,60.

7.4.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato

soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$\text{m}^2 94,04 \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad 89.338,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$\text{m}^2 94,04 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \quad \underline{-23.510,00 \text{ €}}$$

Valore finale del lotto: 65.828,00 €

Arrotondato a: **65.800,00 €**

7.5 LOTTO N° 5

7.5.1 Diritto stimato

Piena proprietà

7.5.2 Intestatario

[REDACTED]

7.5.3 Ubicazione

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.5.4 Descrizione catastale

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

<u>Mapp.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita €</u>
246	8	Via S. Francesco n.7	S1-T	A/3	2	4,5 vani	278,89
248	12						

cfr. visura storica per immobile all. n. [REDACTED].

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, cfr. estratto di mappa all. n. 4

e visure per immobile particella 246 ca 61 Cfr. all. n. 19 - particella 248 are 1

ca 30 Cfr. all. n. 23 - E.U.

7.5.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 247, 244, 243, 245, via San Francesco.

7.5.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED]

- con atto di compravendita del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] [REDACTED] trascritto il [REDACTED], in cui la società "[REDACTED]", con sede a [REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[REDACTED]" con sede a [REDACTED] [REDACTED] cfr. all. n. 6;
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] di [REDACTED] trascritto il [REDACTED], trascritto in rettifica il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] di [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
- con atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] [REDACTED] ai nn. [REDACTED], in cui la società "[REDACTED]" con sede a [REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[REDACTED]" con sede a [REDACTED];
- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del [REDACTED];
- con atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] di [REDACTED], in cui la società "[REDACTED]" con sede a [REDACTED] ha acquistato i beni in oggetto dai sigg.: [REDACTED] c.f. [REDACTED] piena proprietà per 1/2 e [REDACTED] piena proprietà per 1/2; questi ultimi risultavano proprietari dei beni in oggetto, ognuno per la sua parte, dal 30.06.1987.

7.5.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data [REDACTED] è stato rilasciato alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il Permesso a Costruire n. [REDACTED]/[REDACTED] Prot. [REDACTED], per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico - P.lle 246-247-248-251" [cfr. all. n. 24 con elaborati grafici];
- in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]/[REDACTED] è stato registrato per conto della società [REDACTED] un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data [REDACTED].

7.5.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.5.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;
- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.5.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.5.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su due piani con ingresso da vico S. Francesco; al piano interrato ingresso con, a destra, pranzo, angolo cottura e quindi camera; dall'ingresso, a sinistra, anti e w.c.; nel locale pranzo troviamo le scale a salire per il piano terra al quale c'è un'altra camera con anti e w.c. (cfr. planimetria catastale all. n. 25). **Superficie commerciale: 93,73 m² circa.**

Altezza piano interrato (sotto tavolato): m 2,50;

Altezza piano terra (sotto tavolato): m 2,50.

7.5.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$m^2 \ 93,73 \quad X \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad 89.044,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$m^2 \ 93,73 \quad X \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \quad \underline{-23.433,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore finale del lotto:} \quad \quad \quad 65.612,00 \text{ €}$$

Arrotondato a:

65.600,00 €

7.6 LOTTO N° 6

7.6.1 Diritto stimato

Piena proprietà

7.6.2 Intestatario

[REDACTED]
[REDACTED]

7.6.3 Ubicazione

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.6.4 Descrizione catastale

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

<u>Mapp.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita €</u>
247	3	Via S. Francesco n.7	S1-T	A/3	2	4,5 vani	278,89
248	11						

cfr. visura storica per immobile all. n. [REDACTED].

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, cfr. estratto di mappa all. n. 4 e visure per immobile particella 247 ca 30 Cfr. all. n. 27 - particella 248 are 1 ca 30 Cfr. all. n. 23 - E.U.

7.6.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 241, 244, 246, via San Francesco, mappale 251.

7.6.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED]:

- con atto di compravendita del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] di [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], in cui la società "[REDACTED]" con sede a [REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dalla [REDACTED]

- società " [REDACTED]
[REDACTED] cfr. all. n. 6);
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED]
[REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], trascritto
in rettifica il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
 - con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED]
[REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
 - con atto di compravendita del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr.
[REDACTED]), **trascritto il [REDACTED] ai
nn. [REDACTED]**, in cui la società "[REDACTED]." con sede a
[REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto
dalla società "[REDACTED]." con sede a
[REDACTED];
 - con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del [REDACTED]
[REDACTED];
 - con atto di compravendita del [REDACTED] notaio dr. [REDACTED]
[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] in cui la società "[REDACTED]
[REDACTED]" con sede a [REDACTED] ha acquistato i beni in
oggetto dalla signora: [REDACTED];
quest'ultima risultava proprietaria dei beni in oggetto dal 30.06.1987.

7.6.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data [REDACTED] è stato rilasciato alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. il Permesso a Costruire n. [REDACTED], per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico – P.lle 246-247-248-251" cfr. all. n. 24 con elaborati grafici);
- in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] è stato registrato per conto della società "[REDACTED]." un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data [REDACTED].

7.6.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.6.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;
- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.6.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.6.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su due piani con ingresso da vico S. Francesco; al piano interrato ingresso soggiorno, angolo cottura, anti e w.c.; nel soggiorno le scale a salire per il piano terra dove troviamo: disimpegno, locale w.c. e due camere di cui una con pogggiolo (cfr. planimetria catastale all. n. 28). **Superficie commerciale: 107,17 m² circa.**

Altezza piano interrato (sotto tavolato): m 2,60;

Altezza piano terra (sotto tavolato): m 2,70.

7.6.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di

conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$\text{m}^2 \text{ 107,17} \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = 101.812,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$\text{m}^2 \text{ 107,17} \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \underline{-26.793,00 \text{ €}}$$

Valore finale del lotto: 75.020,00 €

Arrotondato a: **75.000,00 €**

7.7 LOTTO N° 7

7.7.1 **Diritto stimato**

Piena proprietà

7.7.2 **Intestatario**

).

7.7.3 **Ubicazione**

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.7.4 **Descrizione catastale**

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

Mapp.	sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €
248	8	Via San Francesco	1	A/3	2	1,5 vani	92,96

cfr. visura storica per immobile all. n. 4.

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, cfr. estratto di mappa all. n. 4 e visura per immobile particella 248 are 1 ca 30 all. n. 23 - E.U.

7.7.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 247, 244, 246, via San Francesco, mappale 251.

7.7.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società ██████████ .:

- con atto di compravendita del ██████████ rep. n. ██████████ notaio dr. ██████████ di ██████████, **trascritto il ██████████ ai nn. ██████████**, in cui la società "██████████.", con sede a ██████████, ha acquistato i beni in oggetto dalla società "██████████." con sede a ██████████ ██████████ cfr. all. n. 6;
- con atto di rettifica del ██████████ rep. n. ██████████ notaio dr. ██████████ ██████████, trascritto il ██████████, trascritto in rettifica il ██████████;
- con atto di rettifica del ██████████ rep. n. 1323 ██████████ dr. ██████████ ██████████, trascritto il ██████████;
- con atto di compravendita del ██████████ rep. ██████████ notaio dr. ██████████ di ██████████, **trascritto il ██████████ ai nn. ██████████**, in cui la società "██████████ con sede a ██████████, ha acquistato i beni in oggetto dalla società "██████████" con sede a ██████████;
- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del ██████████ ██████████;
- con atto di compravendita del ██████████ rep. ██████████ notaio dr. ██████████ di ██████████, in cui la società "██████████ con sede a ██████████ ha acquistato i beni in

oggetto dal signor [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]; quest'ultimo risultava proprietario dei beni in oggetto dal 02.06.1990.

7.7.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data 21.11.2008 è stato rilasciato alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il Permesso a Costruire n. [REDACTED] Prot. [REDACTED], per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico - P.lle 246-247-248-251" cfr. all. n. 24 con elaborati grafici;
- in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] è stato registrato per conto della società [REDACTED] un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data [REDACTED] con atto rep. n. [REDACTED].

7.7.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.7.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;

C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.7.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.7.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su unico piano con ingresso da cortiletto su via S. Francesco, quindi bagno e camera con angolo cottura (cfr. planimetria catastale all. n. 30). **Superficie commerciale: 38,80 m² circa.**

Altezza piano primo (sotto tavolato): m 3,14.

7.7.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$\text{m}^2 \quad 38,80 \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad 36.860,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$\text{m}^2 \quad 38,80 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \quad \underline{-9.700,00 \text{ €}}$$

Valore finale del lotto: 27.160,00 €

Arrotondato a: **27.200,00 €**

7.8 LOTTO N° 8

7.8.1 Diritto stimato

Piena proprietà

7.8.2 Intestatario

██████████ con sede in ██████████
██████████

7.8.3 Ubicazione

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.8.4 Descrizione catastale

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

<u>Mapp.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita €</u>
248	9	Via San Francesco	1-2	A/3	2	3,5 vani	216,91

cfr. visura storica per immobile all. n. 1.

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, cfr. estratto di mappa all. n. 4

e visura per immobile particella 248 are 1 ca 30 all. n. 23 - E.U.

7.8.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 247, 244, 246, via San Francesco, mappale 251.

7.8.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società ██████████:

- con atto di compravendita del ██████████ rep. n. ██████████ notaio dr. ██████████, trascritto il ██████████ ai nn. ██████████, in cui la società "██████████.", con sede a ██████████, ha acquistato i beni in oggetto dalla società "██████████" con sede a ██████████
██████████ cfr. all. n. 6;

- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] di [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto in rettifica il [REDACTED];
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] di [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
- con atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] in cui la società "[REDACTED]" con sede a [REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[REDACTED]" con sede a [REDACTED];
- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del [REDACTED];
- con atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] in cui la società "[REDACTED]" con sede a [REDACTED] ha acquistato i beni in oggetto dal signor [REDACTED] c.f. [REDACTED]; quest'ultimo risultava proprietario dei beni in oggetto dal 02.06.1990.

7.8.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data 21.11.2008 è stato rilasciato alla società [REDACTED] il Permesso a Costruire n. [REDACTED], per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico - P.lle 246-247-248-251" cfr. all. n. 24 con elaborati grafici;
- in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] è stato registrato per conto della società "[REDACTED]" un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data [REDACTED].

7.8.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.8.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;
- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.8.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.8.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su due piani con ingresso da cortiletto su via S. Francesco; al piano primo ingresso con soggiorno, angolo cottura, quindi camera e bagno; nell'ingresso le scale a salire per il piano secondo dove troviamo una camera con poggiolo (cfr. planimetria catastale all. n. 32). **Superficie commerciale: 90,42 m² circa.**

Altezza piano primo (sotto tavolato): m 2,70;

Altezza piano secondo (sotto tavolato): m 2,40.

7.8.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di

conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$\text{m}^2 \quad 90,42 \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad 85.899,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$\text{m}^2 \quad 90,42 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \quad \underline{-22.605,00 \text{ €}}$$

Valore finale del lotto: 63.294,00 €

Arrotondato a: **63.300,00 €**

7.9 **LOTTO N° 9**

7.9.1 **Diritto stimato**

Piena proprietà

7.9.2 **Intestatario**

[REDACTED]

7.9.3 **Ubicazione**

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.9.4 **Descrizione catastale**

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

Mapp.	sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €
251	8	Vico VI° Belvedere	T	A/3	1	3,5 vani	180,76

cfr. visura storica per immobile all. n. [redacted].

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, cfr. estratto di mappa all. n. 4 e visura per immobile particella 251 are 1 ca 50 all. n. 34 - E.U.

7.9.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 250, 247, 248, via San Francesco, mappali 254, 253.

7.9.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società [redacted] .:

- con atto di compravendita del [redacted] rep. n. [redacted] notaio dr. [redacted] trascritto il [redacted] ai nn. [redacted], in cui la società "[redacted]" [redacted], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[redacted]." con sede a [redacted] [redacted] cfr. all. n. 6;
- con atto di rettifica del [redacted] rep. n. [redacted] notaio dr. Laura [redacted] di [redacted] trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] trascritto in rettifica il [redacted] ai nn. [redacted];
- con atto di rettifica del [redacted] rep. n. [redacted] notaio dr. [redacted] [redacted], trascritto il [redacted];
- con atto di compravendita del [redacted] rep. n. [redacted] notaio [redacted] [redacted] trascritto il [redacted] [redacted] in cui la società "[redacted]" [redacted], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[redacted]" [redacted];
- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del [redacted] rep. n. [redacted];
- con atto di compravendita del [redacted] rep. [redacted] notaio dr. [redacted] [redacted] in cui la società [redacted] [redacted] ha acquistato i beni in

oggetto dai signori: [REDACTED]
comproprietario, [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]
comproprietario, [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]
comproprietaria, [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]
comproprietaria; questi ultimi risultavano proprietari dei beni in oggetto dal 14.08.1986.

7.9.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data 21.11.2008 è stato rilasciato alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il Permesso a Costruire n. 58/2008 Prot. 6949, per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico - P.lle 246-247-248-251" cfr. all. n. 24 con elaborati grafici;
- in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] è stato registrato per conto della società "[REDACTED]" un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data 25.08.2005 con atto rep. n. 05/05.

7.9.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto, è stata riscontrata una difformità rispetto al progetto Autorizzato dal Comune di Davoli; in quest'ultimo, infatti, tutti i locali appartenenti a questo lotto vengono indicati come locali di servizio e non appartenenti ad alcun appartamento; inoltre allo stato attuale esistono: un passaggio di collegamento tra la stanza di ingresso e il disimpegno e inoltre un muro che divide il disimpegno e il locale w.c. dal vano scale comune che porta ai piani superiori. Questi due interventi non sono indicati nel progetto autorizzato. Questa situazione di difformità è sanabile ma necessita delle opportune richieste presso il Comune di Davoli per ottenere i previsti documenti autorizzativi in sanatoria.

7.9.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;
- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.9.10 Adempimenti catastali

La planimetria catastale all. n. 35 riporta la situazione dello stato attuale indicando perciò una disposizione che dovrà essere sanata. A condono ottenuto, quindi, non saranno necessari ulteriori adempimenti catastali.

7.9.11 Descrizione e composizione

Lo stato attuale di questa unità è il risultato di una trasformazione di locali di servizio in locali ad uso residenziale. Quest'ultima destinazione prevedeva la seguente composizione interna: entrata da atrio comune su vico VI Belvedere, ingresso con angolo cottura, quindi due camere, disimpegno e locale w.c.. Il soffitto delle camere, contrariamente a tutti gli altri lotti è di tipo a volta a botte (cfr. planimetria catastale all. n. 35). **Superficie commerciale: 71,40 m² circa.**

7.9.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato

considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante sono state detratte le due seguenti voci:

- il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori: questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m²;
- i costi che si dovranno sostenere per la pratica di sanatoria a causa delle difformità dello stato attuale da quanto previsto nel progetto approvato: questo costo è stato stimato in circa € 10.000.

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$\text{m}^2 \quad 71,40 \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad 67.830,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$\text{m}^2 \quad 71,40 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \quad -17.850,00 \text{ €}$$

a dedurre per attività di sanatoria: -10.000,00 €

Valore finale del lotto: 39.980,00 €

Arrotondato a: **40.000,00 €**

7.10 **LOTTO N° 10**

7.10.1 **Diritto stimato**

Piena proprietà

7.10.2 **Intestatario**

[REDACTED]

7.10.3 **Ubicazione**

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.10.4 Descrizione catastale

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

Mapp.	sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €
251	9	Vico VI° Belvedere	1	A/3	21	5 vani	309,87

cfr. visura storica per immobile all. n. [redacted].

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, cfr. estratto di mappa all. n. 4

e visura per immobile particella 251 are 1 ca 50 all. n. 34 - E.U.

7.10.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 250, 247, 248, via San Francesco, mappali 254, 253.

7.10.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società [redacted] .:

- con atto di compravendita del [redacted] rep. n. [redacted], notaio dr. [redacted], trascritto il [redacted] ai nn. [redacted], in cui la società "[redacted]", con sede a [redacted], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[redacted]" con sede a [redacted] cfr. all. n. 6;
- con atto di rettifica del [redacted] rep. n. [redacted] notaio dr. [redacted], trascritto il [redacted], trascritto in rettifica il [redacted];
- con atto di rettifica del [redacted] rep. n. [redacted] notaio dr. [redacted], trascritto il [redacted];
- con atto di compravendita [redacted] notaio dr. [redacted], trascritto il [redacted] in cui la società "[redacted]" con sede a [redacted], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[redacted]" con sede a [redacted];
- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del [redacted]

- con atto di compravendita del [redacted] rep. [redacted] notaio dr. [redacted] [redacted], in cui la società "[redacted] [redacted] ha acquistato i beni in oggetto dai signori: [redacted] comproprietario, [redacted] [redacted] c.f. [redacted] comproprietario, [redacted] [redacted] c.f. [redacted] comproprietaria, [redacted] [redacted] c.f. [redacted] comproprietaria; questi ultimi risultavano proprietari dei beni in oggetto dal 14.08.1986.

7.10.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data 21.11.2008 è stato rilasciato alla società [redacted] [redacted] [redacted] il Permesso a Costruire n. [redacted], per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico - P.lle 246-247-248-251" cfr. all. n. 24 con elaborati grafici;
- in data [redacted] rep. n. [redacted] è stato registrato per conto della società "[redacted]" un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data 25.08.2005 con atto rep. n. 05/05.

7.10.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.10.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;
- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.10.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.10.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su unico piano con ingresso da atrio comune su vico VI Belvedere; da questo si salgono due rampe di scale per l'ingresso all'appartamento vero e proprio. Questo risulta così composto: ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, quindi anti e w.c.; a sinistra disimpegno per due camere e ulteriore locale w.c. Il soggiorno ha due porte finestre di accesso a una ampia terrazza (cfr. planimetria catastale all. n. 37). **Superficie commerciale: 105,88 m² circa.**

Altezza piano terra: m 2,90.

7.10.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla

destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$m^2 \ 105,88 \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \ 100.586,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$m^2 \ 105,88 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \underline{-26.470,00 \text{ €}}$$

Valore finale del lotto: 74.116,00 €

Arrotondato a: **74.000,00 €**

7.11 **LOTTO N° 11**

7.11.1 **Diritto stimato**

Piena proprietà

7.11.2 **Intestatario**

[REDACTED]

7.11.3 **Ubicazione**

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.11.4 **Descrizione catastale**

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

<u>Mapp.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita €</u>
251	10	Vico VI° Belvedere	2	A/3	2	2,5 vani	154,94

cfr. visura storica per immobile **all. n.**

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, cfr. estratto di mappa all. n. 4 e visura per immobile particella 251 are 1 ca 50 all. n. 34 - E.U.

7.11.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 250, 247, 248, via San Francesco, mappali 254, 253.

7.11.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED]

- con atto di compravendita del [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] **trascritto il** [REDACTED] **ai nn.** [REDACTED] in cui la società "[REDACTED]", con sede a [REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[REDACTED]" cfr. all. n. 6;
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED], trascritto il [REDACTED], trascritto in rettifica il [REDACTED];
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED], trascritto il [REDACTED];
- con atto di compravendita del [REDACTED] notaio dr. [REDACTED], **trascritto il** [REDACTED], in cui la società "[REDACTED]." con sede a [REDACTED] ha acquistato i beni in oggetto dalla società "[REDACTED]";
- con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del [REDACTED];
- con atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED], in cui la società "[REDACTED]" ha acquistato i beni in oggetto dai signori: [REDACTED] c.f. [REDACTED]
comproprietario, [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]
comproprietario, [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]
comproprietaria, [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]

comproprietaria; questi ultimi risultavano proprietari dei beni in oggetto dal 14.08.1986.

7.11.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data [REDACTED] è stato rilasciato alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il Permesso a Costruire n. [REDACTED], per opere edili relative al "Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico - P.lle 246-247-248-251" cfr. all. n. 24 con elaborati grafici;
- in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] è stato registrato per conto della società "[REDACTED]" un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data [REDACTED].

7.11.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.11.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;

- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.11.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.11.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su unico piano con ingresso da atrio comune su vico VI Belvedere; da questo si salgono le scale per il secondo piano dove troviamo l'ingresso all'appartamento vero e proprio. Questo risulta così composto: ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, quindi anti e w.c. (cfr. planimetria catastale e all. n. 39). **Superficie commerciale: 51,23 m² circa.**
Altezza piano terra: m 2,56.

7.11.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$\text{m}^2 \quad 51,23 \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad 48.669,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$\text{m}^2 \quad 51,23 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \quad \underline{\underline{-12.808,00 \text{ €}}}$$

Valore finale del lotto: 35.861,00 €

Arrotondato a: 35.900,00 €

7.12 LOTTO N° 12

7.12.1 Diritto stimato

Piena proprietà

7.12.2 Intestatario

[REDACTED]
[REDACTED].

7.12.3 Ubicazione

Comune di Davoli (CZ), via San Francesco.

7.12.4 Descrizione catastale

Unità immobiliare censita al:

Catasto Fabbricati, Comune di Davoli, provincia di Catanzaro, Foglio 11

<u>Mapp.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita €</u>
251	11	Vico VI° Belvedere	2-3	A/3	2	4,5 vani	278,89

cfr. visura storica per immobile all. n. [REDACTED].

Catasto terreni, Comune di Davoli (CZ), Foglio 11, cfr. estratto di mappa all. n. 4
e visura per immobile particella 251 are 1 ca 50 all. n. 34 - E.U.

7.12.5 Confini

Da nord, in senso orario, secondo l'estratto di mappa catastale: mappali 250, 247, 248, via San Francesco, mappali 254, 253.

7.12.6 Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED].:

- con atto di compravendita del [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] di [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], in cui la società "[REDACTED]", con sede a [REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dalla [REDACTED].

- società “ [REDACTED] [REDACTED] cfr. all. n. 6;
- con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED], trascritto in rettifica il [REDACTED];
 - con atto di rettifica del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED] di [REDACTED];
 - con atto di compravendita del [REDACTED] notaio dr. [REDACTED], trascritto [REDACTED], in cui la società “ [REDACTED] con sede a [REDACTED], ha acquistato i beni in oggetto dalla società “ [REDACTED] [REDACTED];
 - con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del [REDACTED];
 - con atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] notaio dr. [REDACTED], in cui la società “ [REDACTED] ha acquistato i beni in oggetto dai signori: [REDACTED] c.f. [REDACTED] comproprietario, [REDACTED] c.f. [REDACTED] comproprietario, [REDACTED] c.f. [REDACTED] comproprietaria, [REDACTED] c.f. [REDACTED] comproprietaria; questi ultimi risultavano proprietari dei beni in oggetto dal 14.08.1986.

7.12.7 Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, l’art. 6 della L. 127 del 15.05.1997 e successive modifiche e integrazioni, il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, si è accertato che:

- in data [REDACTED] è stato rilasciato alla società [REDACTED] [REDACTED] il Permesso a Costruire n. [REDACTED], per opere edili relative al “Restauro e risanamento conservativo di fabbricati di civile abitazione con cambio di destinazione d’uso da privato ad alberghiero nel complesso turistico ricettivo centro storico – P.lle 246-247-248-251” cfr. all. n. 24 con elaborati grafici;

- in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] è stato registrato per conto della società [REDACTED] un accordo per la creazione di un complesso turistico ricettivo nell'ambito del recupero conservativo del centro storico integrato in data [REDACTED].

7.12.8 Abusi edilizi

Nel corso del sopralluogo effettuato, relativamente a questo lotto non sono stati riscontrati abusi o difformità rispetto al progetto depositato e autorizzato dal Comune di Davoli.

7.12.9 Destinazione urbanistica dell'area

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Davoli (CZ), risulta che l'area su cui è costruito il fabbricato in oggetto, ricade in:

"ZONA 1 CENTRO STORICO" (cfr. all. n. 8) zona nella quale il P.R.G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:

- A. restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;
- B. trasformazioni, anche sostitutive delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;
- C. restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recente e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.

7.12.10 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

7.12.11 Descrizione e composizione

Si tratta di un appartamento su due piani con ingresso da atrio comune su vico VI Belvedere; da questo si salgono le scale per il secondo piano dove troviamo l'ingresso all'appartamento. Questo risulta così composto: ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, anti e w.c. Il soggiorno ha due porte finestre che danno su un poggiolo e, sempre nel soggiorno, troviamo le scale per il piano superiore; a questo piano abbiamo una camera e da questa un accesso ad un

locale sottotetto (cfr. planimetria catasta e all. n. 41). **Superficie commerciale:**
82,11 m² circa.

Altezza piano secondo: m 2,40

Altezza media piano terzo: m 1,80.

7.12.12 Determinazione del valore del lotto

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della tipologia e destinazione d'uso futura, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, del parziale completamento dell'opera e dello stato di conservazione di quanto realizzato, delle rifiniture visibili, degli impianti in dotazione, della superficie commerciale, del contesto e della tipologia di immobili presenti nella stessa zona e delle informazioni reperite in loco, è stato considerato un valore unitario di € 950,00 €/m² (per il fabbricato finito) applicabile alla tipologia di immobile residenziale con ottimo stato conservativo. Questo valore deriva da un prezzo medio di mercato per la fascia/zona, dalla destinazione d'uso e, soprattutto, dal particolare andamento del mercato immobiliare.

All'importo derivante è stato detratto il costo presunto delle opere di completamento ancora da eseguirsi e degli interventi di sistemazione/manutenzione dovuti allo stato di relativo abbandono a cui è stato soggetto l'immobile stesso da quando sono stati interrotti i lavori. Questo costo è stato stimato in circa € 250,00 €/m².

Pertanto:

valore appartamento finito:

$$\text{m}^2 \quad 82,11 \quad \times \quad 950,00 \text{ €/m}^2 = \quad 78.009,00 \text{ €}$$

a dedurre opere completamento:

$$\text{m}^2 \quad 82,11 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 = \quad \underline{-20.528,00 \text{ €}}$$

Valore finale del lotto: 57.482,00 €

Arrotondato a: **57.500,00 €**

8 Quadro economico riepilogativo di tutti i lotti

Lotto	Individuazione catastale (catasto fabbricati)	Sup.commerciale (mq)	Valore stimato
1	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 240, sub 8	63,30	€ 44.300,00
2	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 240, sub 9	55,06	€ 38.500,00
3	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 241, sub 2	65,54	€ 45.900,00
4	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 242 sub 9, 243 sub 1, 246 sub 7	94,04	€ 65.800,00
5	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 246 sub 8, 248 sub 12	93,73	€ 65.600,00
6	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 247 sub 3, 248 sub 11	107,17	€ 75.000,00
7	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 248, sub 8	38,80	€ 27.200,00
8	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 248, sub 9	90,42	€ 63.300,00
9	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 251, sub 8	71,40	€ 40.000,00
10	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 251, sub 9	105,88	€ 74.000,00
11	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 251, sub 10	51,23	€ 35.900,00
12	Comune di Davoli (CZ), fg 11, mapp. 251, sub 11	82,11	€ 57.500,00
	Totale	918,68	€ 633.000,00

Padova, 8 gennaio 2013

(Ing. Marco Biasin)

9 Documentazione fotografica e allegati