

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2023

F.LLI PAONESSA COSTRUZIONI

DI DOMENICO PAONESSA & C. SNC

GIUDICE DELEGATO

DOTT.SSA CHIARA DI CREDITO

CURATORE

DOTT. IGINO GUERRIERO

RELAZIONE DI STIMA

BENI IMMOBILI

L'Ausiliario Tecnico del Curatore

dott. ing. Maurizio Tavano

Catanzaro

17 maggio 2024

RELAZIONE DI STIMA

BENI IMMOBILI

* * * * *

1. PREMESSA

A seguito di incarico conferitomi con provvedimento del 10.11.2023 dal dott. Iginio Guerriero, Curatore nell'ambito del Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 5/2022 dei F.lli Paonessa Costruzione di Domenico Paonessa & C. S.n.c., il sottoscritto dott. ing. Maurizio Tavano, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Indipendenza n. 43, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n. 1966 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 1781, ha redatto la presente Relazione Tecnica di Stima al fine di dare risposta al seguente quesito:

“stimare i beni immobili (sia intestati alla società che ai singoli soci) appresi alla procedura di liquidazione giudiziale”.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di dare risposta al quesito ricevuto, direttamente dal sito dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro è stata reperita la seguente documentazione catastale dei beni oggetto di stima:

- Visure Catastali richieste a nome dei seguenti soggetti catastali:
 - F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. S.N.C. (all. n. 1a);
 - F.lli Paonessa Costruzioni S.N.C. (all. n. 1b);
 - Fratelli Paonessa Costruzioni S.N.C. con sede in Catanzaro (all. n. 1c);

- Fratelli Paonessa Costruzioni S.N.C. (all. n. 1d);
- Società F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. S.N.C. (all. n. 1e);
- Paonessa Antonio (all. n. 1f);
- Paonessa Francesco (all. n. 1g);
- Estratti dei Fogli di Mappa Catastali relativi ai seguenti fogli catastali: 16, 17, 24, 25, 26, 43, 77, 98 (all. nn. 2a ÷ 2n);
- Elaborati Planimetrici con Elenco dei Subalterni dei seguenti immobili:
 - Foglio di Mappa 16, Particella 553 (all. n. 3a);
 - Foglio di Mappa 25, Particella 355 (all. n. 3b);
 - Foglio di Mappa 25, Particella 357 (all. n. 3c);
 - Foglio di Mappa 17, Particella 2947 (all. n. 3d);
 - Foglio di Mappa 17, Particella 2813 (all. n. 3e);
 - Foglio di Mappa 17, Particella 1093 (all. n. 3f);
 - Foglio di Mappa 43, Particella 1221 (all. n. 3g);
 - Foglio di Mappa 17, Particella 1476 (all. n. 3h);
 - Foglio di Mappa 17, Particella 2948 (all. n. 3i);
 - Foglio di Mappa 17, Particella 2817 (all. n. 3l);
 - Foglio di Mappa 24, Particella 974 (all. n. 3m);
 - Foglio di Mappa 24, Particella 994 (all. n. 3n);
 - Foglio di Mappa 77, Particella 151 (all. n. 3o);

- Foglio di Mappa 98, Particella 933 (all. n. 3p);
- Planimetria Catastali dei seguenti immobili:
 - Foglio di Mappa 16, Particella 553, Subalterno 12 (all. n. 4a);
 - Foglio di Mappa 16, Particella 553, Subalterno 17 (all. n. 4b);
 - Foglio di Mappa 16, Particella 553, Subalterno 18 (all. n. 4c);
 - Foglio di Mappa 16, Particella 553, Subalterno 19 (all. n. 4d);
 - Foglio di Mappa 25, Particella 355, Subalterno 4 (all. n. 4e);
 - Foglio di Mappa 25, Particella 357, Subalterno 6 (all. n. 4f);
 - Foglio di Mappa 25, Particella 357, Subalterno 10 (all. n. 4g);
 - Foglio di Mappa 24, Particella 395, Subalterno 19 (all. n. 4h);
 - Foglio di Mappa 24, Particella 430, Subalterno 5 (all. n. 4i);
 - Foglio di Mappa 17, Particella 1093, Subalterno 23 (all. n. 4l);
 - Foglio di Mappa 17a, Particella 1093, Subalterno 29 (all. n. 4m);
 - Foglio di Mappa 17, Particella 1093, Subalterno 32 (all. n. 4n);
 - Foglio di Mappa 17, Particella 1093, Subalterno 33 (all. n. 4o);
 - Foglio di Mappa 43, Particella 1221, Subalterno 46 (all. n. 4p);
 - Foglio di Mappa 43, Particella 1221, Subalterno 49 (all. n. 4q);
 - Foglio di Mappa 24, Particella 973, Subalterno 1 (all. n. 4r);
 - Foglio di Mappa 26, Particella 694, Subalterno 2 (all. n. 4s);
 - Foglio di Mappa 26, Particella 694, Subalterno 3 (all. n. 4t);

- Foglio di Mappa 26, Particella 885, Subalterno 1 (all. n. 4u);
- Foglio di Mappa 26, Particella 895, Subalterno 1 (all. n. 4v);
- Foglio di Mappa 18, Particella 458, Subalterno 1 (all. n. 4z);
- Foglio di Mappa 24, Particella 61, Subalterno 8 (all. n. 4w);

Dalla documentazione ricevuta e dalle ricerche catastali effettuate si evince che i beni oggetto di stima risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati:

🔍 **Immobile 01:** appartamento posto al piano seminterrato-terra-
primo- del fabbricato sito in Via Francesco Scerbo n. 23 del
Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune
al foglio di mappa 16, particella 553, subalterno 12, piano T-1-2,
categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2,
consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 131 m², totale
esclusa aree scoperte 131 m², rendita 298,25 euro, intestazione
catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔍 **Immobile 02:** appartamento posto al piano seminterrato del
fabbricato sito in Via Francesco Scerbo n. 17 del Comune di
Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di
mappa 16, particella 553, subalterno 17, piano S1, categoria A/3
(abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 5,0 vani,
superficie catastale: totale 99 m², totale esclusa aree scoperte 99
m², rendita 271,14 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 03:** appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Via Francesco Scerbo snc del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 16, particella 553, subalterno 18, piano T, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 81 m², totale esclusa aree scoperte 72 m², rendita 298,25 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 04:** appartamento posto al piano terra-primi del fabbricato sito in Via Francesco Scerbo snc del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 16, particella 553, subalterno 19, piano T-1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: totale 95 m², totale esclusa aree scoperte 87 m², rendita 244,03 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 05:** locale magazzino/deposito posto al piano primo seminterrato, del fabbricato sito in Traversa Francesco Scerbo n. 33 del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 25, particella 355, subalterno 4, piano S1, categoria C/2 (magazzino/deposito), classe 1, consistenza 21

m², superficie catastale: totale 21 m², rendita 69,41 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 06:** locale garage/autorimessa posto al piano primo seminterrato, del fabbricato sito alla Via Francesco Scerbo snc del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 25, particella 357, subalterno 6, piano S1, categoria C/6 (autorimesse), classe 2, consistenza 39 m², superficie catastale: totale 39 m², rendita 84,60 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 07:** locale magazzino/deposito posto al piano primo seminterrato, del fabbricato sito alla Via Francesco Scerbo snc del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 25, particella 357, subalterno 10, piano S1, categoria C/2 (magazzino/deposito), classe 1, consistenza 18 m², superficie catastale: totale 18 m², rendita 59,50 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 08:** appartamento posto al piano seminterrato-primi, del fabbricato sito in Vico I Piazza snc del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 395, subalterno 19, piano S1-T, categoria A/4

(abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale: totale 143 m², totale esclusa aree scoperte 143 m², rendita 268,56 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 09:** appartamento posto al piano terra-primo-secondo, del fabbricato sito in Vico I° Serra del Gonio n. 12-14 del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 430, subalterno 5, piano T-1-2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: totale 133 m², totale esclusa aree scoperte 133 m², rendita 244,03 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 10:** unità immobiliare in corso di costruzione in Via Orti n. 91/B del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2947, subalterno 10, piano 1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 11:** unità immobiliare in corso di costruzione in Via Gimigliano snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2813, subalterno 3, piano T-1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 12:** locale garage/autorimessa posto al piano primo S1, del fabbricato sito alla Via Enrico De Seta n. 23/C del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 1093, subalterno 23, piano S1, categoria C/6 (autorimesse), classe 3, consistenza 23 m², superficie catastale: totale 27 m², rendita 59,39 euro, intestazione catastale:

Fratelli Paonessa Costruzioni snc con sede in Catanzaro Cod.

Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà);

🔗 **Immobile 13:** appartamento posto al piano primo S1, del fabbricato sito alla Via Enrico De Seta n. 23/C del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 1093, subalterno 29, piano S1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie catastale: totale 43 m², totale esclusa aree scoperte 43 m², rendita 162,68 euro, intestazione catastale:

Fratelli Paonessa Costruzioni snc con sede in Catanzaro Cod.

Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà);

🔗 **Immobile 14:** locale magazzino/deposito posto al piano primo S2, del fabbricato sito alla Via Enrico De Seta n. 23/C del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 1093, subalterno 32, piano S2, categoria C/2 (magazzino/deposito), classe 1, consistenza 36 m²,

superficie catastale: totale 43 m², rendita 118,99 euro,
intestazione catastale:

Fratelli Paonessa Costruzioni snc con sede in Catanzaro Cod.

Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà);

🔗 **Immobile 15:** locale magazzino/deposito posto al piano primo S2, del fabbricato sito alla Via Enrico De Seta n. 23/C del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 1093, subalterno 33, piano S2, categoria C/2 (magazzino/deposito), classe 1, consistenza 49 m², superficie catastale: totale 58 m², rendita 161,96 euro, intestazione catastale:

Fratelli Paonessa Costruzioni snc con sede in Catanzaro Cod.

Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà);

🔗 **Immobile 16:** unità in corso di definizione posta al piano terra, del fabbricato sito alla Via Giovanni Patari n. 11 del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 43, particella 1221, subalterno 41, piano T, categoria F/4 (unità in corso di definizione), intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,

(diritto di proprietà 1000/1000);

🔗 **Immobile 17:** appartamento posto al piano secondo, del fabbricato sito alla Via Giovanni Patari n. 11 del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 43, particella 1221, subalterno 46, piano 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 4,0 vani,

superficie catastale: totale 79 m², totale esclusa aree scoperte 75 m², rendita 216,91 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,

(diritto di proprietà 1000/1000);

🔗 **Immobile 18:** appartamento posto al piano secondo, del fabbricato sito alla Via Giovanni Patari n. 11 del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 43, particella 1221, subalterno 49, piano 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale: totale 65 m², totale esclusa aree scoperte 61 m², rendita 216,91 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,

(diritto di proprietà 1000/1000);

🔗 **Immobile 19:** appartamento posto al piano terra-primo, del fabbricato sito alla Via Enrico De Seta snc del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 973, subalterno 1, piano T-1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale: totale 28 m², totale esclusa aree scoperte 28 m², rendita 135,57 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,

(diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 20:** locale magazzino/deposito posto al piano primo seminterrato, del fabbricato sito in Contrada Ariella (in catasto Via Nicola Misasi) del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 26, particella 694,

subalterno 2, piano S1, categoria C/2 (magazzino/deposito), classe 1, consistenza 124 m², superficie catastale: totale 144 m², rendita 409,86 euro, intestazione catastale:

Paonessa Antonio Cod. Fisc. PNSNTN70H18C352L, (diritto di proprietà);

✎ **Immobile 21:** abitazione posta ai piano terra-primi (in catasto 1-2) del fabbricato sito in Contrada Ariella (in catasto Via Nicola Misasi) del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 26, particella 694, subalterno 3, piano 1-2, categoria A/7 (abitazione in villini), classe U, consistenza 6,5 vani, superficie catastale: totale 148 m², totale esclusa aree scoperte 140 m², rendita 419,62 euro, intestazione catastale:

Paonessa Antonio Cod. Fisc. PNSNTN70H18C352L, (diritto di proprietà);

✎ **Immobile 22:** locale magazzino/deposito posto al piano terra-primi del fabbricato sito in Contrada Ariella (in catasto Via Nicola Misasi) del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 26, particella 885, subalterno 1, piano T-1, categoria C/2 (magazzino/deposito), classe 1, consistenza 85 m², superficie catastale: totale 131 m², rendita 280,95 euro, intestazione catastale:

Paonessa Antonio Cod. Fisc. PNSNTN70H18C352L, (diritto di proprietà 1/1);

✎ **Immobile 23:** locale magazzino/deposito posto al piano terra del fabbricato sito in Contrada Ariella del Comune di Catanzaro,

censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 26, particella 895, subalterno 1, piano T, categoria C/2 (magazzino/deposito), classe 1, consistenza 17 m², superficie catastale: totale 26 m², rendita 56,19 euro, intestazione catastale:

Paonessa Antonio Cod. Fisc. PNSNTN70H18C352L, (diritto di proprietà 1/1);

🔗 **Immobile 24:** locale magazzino/deposito posto al piano terra del fabbricato sito in Via Gimigliano del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 18, particella 458, subalterno 1, piano T, categoria C/2 (magazzino/deposito), classe 1, consistenza 62 m², superficie catastale: totale 141 m², rendita 204,93 euro, intestazione catastale:

Paonessa Domenico Cod. Fisc. PNSDNC39P07C352E, (deceduto con diritto di proprietà 1/2);

Paonessa Antonio Cod. Fisc. PNSNTN70H18C352L, (diritto di proprietà 1/2);

🔗 **Immobile 25:** locale magazzino/deposito posto al piano primo terra, sito in Via Gradoni Giglio n. 48 del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 61, subalterno 8, piano T, categoria C/2 (magazzino/deposito), classe 2, consistenza 32 m², superficie catastale: totale 49 m², rendita 128,91 euro, intestazione catastale:

Paonessa Francesco Cod. Fisc. PNSFNC72D06C352L, (diritto di proprietà 1/1);

✎ **Immobile 26:** area urbana in Via Orti snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 1476, subalterno 1, piano S1-T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 255 m², intestazione catastale:

Fratelli Paonessa Costruzioni s.n.c. con sede in Catanzaro
Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

✎ **Immobile 27:** area urbana in Via Orti snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2948, subalterno 1, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 27 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.
Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

✎ **Immobile 28:** area urbana in Via Orti snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2948, subalterno 5, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 36 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.
Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

✎ **Immobile 29:** area urbana in Via Orti snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2817, subalterno 1, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 126 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.
Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

📍 **Immobile 30:** area urbana in Via Orti snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2817, subalterno 2, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 28 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

📍 **Immobile 31:** area urbana in Via Orti snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 974, subalterno 4, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 2 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,

(diritto di proprietà 1/1);

📍 **Immobile 32:** area urbana in Via Filippo Smaldone snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 994, subalterno 2, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 66 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,

(diritto di proprietà 1000/1000);

📍 **Immobile 33:** area urbana in Via Filippo Smaldone snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 994, subalterno 3, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 90 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,

(diritto di proprietà 1000/1000);

✎ **Immobile 34:** area urbana in Via Filippo Smaldone snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 994, subalterno 10, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 307 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,
(diritto di proprietà 1000/1000);

✎ **Immobile 35:** area urbana in Via Giovanni Patari n. 11 del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 43, particella 1221, subalterno 2, piano S1, categoria F/1 (area urbana), consistenza 1270 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,
(diritto di proprietà 1000/1000);

✎ **Immobile 36:** area urbana in Via Gimigliano snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2813, subalterno 6, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 217 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.
Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

✎ **Immobile 37:** area urbana in Via Gimigliano snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2813, subalterno 7, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 113 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.
Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

✎ **Immobile 38:** area urbana in Via Gimigliano snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2813, subalterno 10, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 43 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

✎ **Immobile 39:** area urbana in Contrada Murano Corace n. 28A del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 77, particella 151, subalterno 76, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 1380 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

✎ **Immobile 40:** area urbana in Via Stretto Antico snc del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 98, particella 993, subalterno 11, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 378 m², intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,

(diritto di proprietà 1000/1000);

Catasto Terreni:

✎ **Immobile 41:** reliquati di terreni della superficie catastale complessiva pari a 143 m², ubicati in Via Orti del Comune di Catanzaro, censiti nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 24:

- particella 976, qualità agrumeto, classe 2, superficie 48 m²,
reddito domenicale 1,49 euro, reddito agrario 0,38 euro;
- particella 980, qualità agrumeto, classe 2, superficie 35 m²,
reddito domenicale 1,08 euro, reddito agrario 0,28 euro;
- particella 984, qualità agrumeto, classe 2, superficie 60 m²,
reddito domenicale 1,86 euro, reddito agrario 0,48 euro;

intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,
(diritto di proprietà 1/1);

📍 **Immobile 42:** particella di terreno della superficie catastale complessiva pari a 120 m² in Via Enrico De Seta del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 16, particella 983, agrumeto, classe 2, superficie 120 m², reddito domenicale 3,72 euro, reddito agrario 0,96 euro, intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,
(diritto di proprietà 1/1);

📍 **Immobile 43:** reliquati di terreni della superficie catastale complessiva pari a 230 m², ubicati in Via Orti del Comune di Catanzaro, censiti nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 17:

- particella 1444, qualità seminativo arborato, classe 3,
superficie 79 m², reddito domenicale 0,22 euro, reddito agrario 0,08 euro;

- particella 1446, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 9 m², reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,01 euro;
- particella 1279, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 90 m², reddito dominicale 0,26 euro, reddito agrario 0,09 euro;
- particella 1280, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 8 m², reddito dominicale 0,02 euro, reddito agrario 0,01 euro;
- particella 1281, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 10 m², reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,01 euro;
- particella 1111, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 34 m², reddito dominicale 0,10 euro, reddito agrario 0,04 euro;

intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798,
(diritto di proprietà 1/1);

 **Immobile 44:** lotto di terreno della superficie catastale complessiva pari a 346 m², ubicato in Via Francesco Scerbo del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 16:

- particella 519, qualità uliveto, classe 2, superficie 617 m², reddito dominicale 3,66 euro, reddito agrario 2,39 euro;

- particella 520, qualità uliveto, classe 2, superficie 28 m²,
reddito domenicale 0,17 euro, reddito agrario 0,11 euro;
- particella 521, qualità uliveto, classe 2, superficie 52 m²,
reddito domenicale 0,31 euro, reddito agrario 0,20 euro;
- particella 522, qualità uliveto, classe 2, superficie 210 m²,
reddito domenicale 1,25 euro, reddito agrario 0,81 euro;
- particella 523, qualità uliveto, classe 4, superficie 170 m²,
reddito domenicale 0,31 euro, reddito agrario 0,44 euro;
- particella 525, qualità uliveto, classe 4, superficie 363 m²,
reddito domenicale 0,66 euro, reddito agrario 0,94 euro;
- particella 527, qualità uliveto, classe 4, superficie 261 m²,
reddito domenicale 0,47 euro, reddito agrario 0,67 euro;
- particella 528, qualità uliveto, classe 4, superficie 70 m²,
reddito domenicale 0,13 euro, reddito agrario 0,18 euro;
- particella 529, qualità uliveto, classe 4, superficie 250 m²,
reddito domenicale 0,45 euro, reddito agrario 0,65 euro;
- particella 530, qualità uliveto, classe 4, superficie 526 m²,
reddito domenicale 0,95 euro, reddito agrario 1,36 euro;
- particella 555, qualità uliveto, classe 4, superficie 799 m²,
reddito domenicale 1,44 euro, reddito agrario 2,06 euro;

intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

 **Immobile 45:** superficie di terreno adibito a strada della
superficie catastale complessiva pari a 528 m², Via Francesco

Scerbo del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 16, particella 352, qualità uliveto, classe 4, superficie 578 m², reddito domenicale 1,04 euro, reddito agrario 1,49 euro, intestazione catastale:

- F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/6);
- P. & B. Costruzioni s.n.c. di Parlongo A. & Bagnato V. Cod. Fisc. 02450980798, (diritto di proprietà 2/6);
- Brutto Giuseppe Cod. Fisc. BRTGPP56T16C352T, (diritto di proprietà 1/6);
- Brutto Laura Cod. Fisc. BRTLRA68L50C352T, (diritto di proprietà 1/6);
- Brutto Maria Cod. Fisc. BRTMRA65D63C352G, (diritto di proprietà 1/6);

🔗 **Immobile 46:** reliquati di terreni della superficie catastale complessiva pari a 952 m², ubicati in Via Orti del Comune di Catanzaro, censiti nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 25:

- particella 321, qualità uliveto, classe 2, superficie 143 m², reddito domenicale 0,85 euro, reddito agrario 0,55 euro;
- particella 322, qualità uliveto, classe 2, superficie 148 m², reddito domenicale 0,88 euro, reddito agrario 0,57 euro;
- particella 324, qualità uliveto, classe 2, superficie 11 m², reddito domenicale 0,07 euro, reddito agrario 0,04 euro;

- particella 326, qualità uliveto, classe 2, superficie 103 m², reddito domenicale 0,61 euro, reddito agrario 0,40 euro;
- particella 328, qualità uliveto, classe 2, superficie 190 m², reddito domenicale 1,13 euro, reddito agrario 0,74 euro;
- particella 330, qualità uliveto, classe 2, superficie 357 m², reddito domenicale 2,12 euro, reddito agrario 1,38 euro;

intestazione catastale:

F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c.

Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

📍 **Immobile 47:** lotto di terreno della superficie catastale complessiva pari a 129 m², sito in località Materdomini del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 27:

- particella 929, qualità uliveto, classe 2, superficie 115 m², reddito domenicale 0,68 euro, reddito agrario 0,45 euro;
- particella 931, qualità uliveto, classe 2, superficie 14 m², reddito domenicale 0,08 euro, reddito agrario 0,05 euro;

intestazione catastale:

Società F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa e &

s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1000/1000);

📍 **Immobile 48:** lotto di terreno della superficie catastale complessiva pari a 3561 m², sito in località Galati del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 24:

- particella 887, qualità frutteto, classe 2, superficie 1.331 m², reddito domenicale 9,62 euro, reddito agrario 9,28 euro;
- particella 796, qualità frutteto, classe 2, superficie 2.230 m², reddito domenicale 16,12 euro, reddito agrario 15,55 euro;

intestazione catastale:

- Paonessa Antonio Cod. Fisc. PNSNTN70H18C352L, (diritto di proprietà 1/2);
Paonessa Francesco Cod. Fisc. PNSFNC72D06C352L, (diritto di proprietà 1/2);

📍 **Immobile 49:** aree di fabbricati demoliti della superficie catastale complessiva pari a 53 m², ubicate in Via De Seta del Comune di Catanzaro, censite nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 24:

- particella 1057, con destinazione Area Fab DM, superficie 43 m²;
- particella 1058, con destinazione Area Fab DM, superficie 10 m²;

intestazione catastale:

- F.lli Paonessa Costruzioni s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798, (diritto di proprietà 1/1);

📍 **Immobile 50:** lotto di terreno della superficie catastale complessiva pari a 9905 m², sito in località Ariella del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 26:

- particella 266, qualità uliveto, classe 2, superficie 580 m², reddito domenicale 3,44 euro, reddito agrario 2,25 euro;
- particella 267, qualità uliveto, classe 2, superficie 20 m², reddito domenicale 0,12 euro, reddito agrario 0,08 euro;
- particella 312, qualità uliveto, classe 2, superficie 385 m², reddito domenicale 2,29 euro, reddito agrario 1,49 euro;
- particella 2528, qualità uliveto, classe 2, superficie 2.700 m², reddito domenicale 16,04 euro, reddito agrario 10,46 euro;
- particella 813, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 3.240 m², reddito domenicale 6,69 euro, reddito agrario 2,51 euro;
- particella 814, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 590 m², reddito domenicale 1,22 euro, reddito agrario 0,46 euro;
- particella 815, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 50 m², reddito domenicale 0,10 euro, reddito agrario 0,04 euro;
- particella 816, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 2.317 m², reddito domenicale 4,79 euro, reddito agrario 1,79 euro;
- particella 817, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 15 m², reddito domenicale 0,03 euro, reddito agrario 0,01 euro;

- particella 818, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 8 m², reddito domenicale 0,02 euro, reddito agrario 0,01 euro;

intestazione catastale:

Paonessa Antonio Cod. Fisc. PNSNTN70H18C352L, (diritto di proprietà 1/1).

Sulla scorta della documentazione catastale e della documentazione tecnica del Piano Regolatore Generale vigente, previo avviso alle parti, il sottoscritto ha eseguito n. 9 sopralluoghi ed in particolare nei giorni: 25/01/2024, 13/04/2024, 15/04/2024, 21/04/2024, 23/04/2024, 18/04/2024, 27/04/2024 e 10/05/2024 nel corso dei quali si è preso dei beni oggetto di valutazione, ed in particolare delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli immobili, effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici, riportando appunti e schizzi su separati fogli.

Ai suddetti sopralluoghi hanno anche partecipato:

- il sig. Francesco Paonessa nei giorni 25/01/2024 e 13/04/2024;
- il sig. Antonio Paonessa il giorno 13/04/2024.

L'esito dei rilievi metrici e fotografici effettuati nel corso dei vari accessi è riportato in allegato alla presente relazione (all. nn. 5 e 6).

In ultimo, su richiesta del sottoscritto, i sig.^{ri} Paonessa hanno fornito informazioni e documentazione tecnica relativa ai beni in oggetto (all. n. 7).

3. RISPOSTA AL QUESITO

Il sottoscritto Ausiliario del Curatore, esaminati gli atti ricevuti e la documentazione reperita, nonché dall'esito dei rilievi effettuati, risponde come segue al quesito ricevuto:

Quesito: "stimare i beni immobili (sia intestati alla società che ai singoli soci) appresi alla procedura di liquidazione giudiziale"

Prima di procedere con la valutazione dei beni immobili così come richiesto dal mandato, il sottoscritto C.T.U. precisa che per la stima, ritiene idoneo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuna una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del valore in esame. Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in m², assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

A causa della disomogeneità dei beni oggetto di valutazione (terreni agricoli, terreni edificabili, fabbricati residenziali e non residenziali, etc.) non è stato possibile costruire un campione rappresentativo per gli immobili in oggetto, per cui, per la formulazione del giudizio di stima sono state adottate le quotazioni dei borsini immobiliari comparate con quelle dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Tali valori sono stati opportunamente corretti per tener conto delle effettive condizioni del singolo bene oggetto di valutazione.

Ai fini della valutazione richiesta, assume rilievo la determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV). Per la determinazione di tale parametro esistono vari criteri.

Nel caso di specie, per i fabbricati si è fatto riferimento al criterio di misurazione dettato dal Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998, n. 138, con il quale la SCV è ottenuta dalla sommatoria delle varie superfici ragguagliate con opportuni coefficienti per tener conto delle diverse destinazioni d'uso:

- a) superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), determinata misurando le superfici di ogni piano al lordo delle murature interne e di quelle esterne perimetrali (queste ultime considerate per intero e fino ad uno spessore massimo di 50 cm se di proprietà esclusiva mentre nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare);
- b) superficie delle pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare (balconi, terrazze e simili), computata nella misura: del 30%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente;
- c) superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

d) superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto riguarda invece i terreni, per la relativa Superficie Commerciale Vendibile (SCV) sarà considerata quella catastale.

I beni oggetto di stima, ricadono nel territorio comunale di Catanzaro ed in particolare, ad eccezione dei soli beni identificati con i nn. 39 e 40, nei quartieri di Gagliano e di Materdomini. Il quartiere di Gagliano rappresenta uno dei più antichi quartieri della Città di Catanzaro, è posto a circa 4 km dal centro cittadino e risulta ben collegato anche con i mezzi di trasporto pubblici. La zona di Materdomini, si sviluppa lungo l'arteria principale denominata Viale Tommaso Campanella, strada per giunge sino al quartiere di Gagliano, si è sviluppato a partire dagli negli anni '70 e risulta ben collegato al centro cittadino. A Materdomini sono presenti piccoli supermercati, negozi di generi alimentari, per la cura delle persone, e piccole botteghe commerciali, farmacie, strutture socio-sanitarie a servizio delle persone, chiese, studi medici etc.

Le indagini di mercato condotte attraverso la consultazione di agenzie immobiliari, riviste specializzate e ricerche su vari siti internet, hanno permesso di accertare che nel mese di marzo del corrente anno per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 900,00 €/m², con una diminuzione del 5,78% rispetto a marzo 2023 (899 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno dei quartieri Mater Domini, De Filippis, Cavita, Gagliano, ha raggiunto il suo massimo nel mese di maggio 2022, con un valore di 911,00 €/m².

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media 839,00 €/m² (fonte dal sito internet "Immobiliare.it").

Le suddette quotazioni trovano conferma anche confrontando le ultime quotazioni OMI, disponibili direttamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate, in cui, per il secondo semestre del 2023 viene indicata per gli immobili residenziali, una quotazione compresa tra 800,00 e 900,00 €/m².

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente ritiene congruo per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di stima assumere i seguenti valore unitari:

- ✍ 850,00 €/m² per i beni con destinazione civile abitazione;
- ✍ 1.100,00 €/m² per i beni con destinazione ville e villini;
- ✍ 450,00 €/m² per i beni con destinazione magazzino/deposito;
- ✍ 400,00 €/m² per i beni con destinazione garage/autorimessa.

Tali valori saranno successivamente adeguati al singolo immobile attraverso idonei coefficienti correttivi per tener conto delle effettive caratteristiche e condizioni del bene stesso.

Compiuta questa doverosa premessa, si procede di seguito alla valutazione dei beni così come richiesto dal mandato:

3.1. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI (fabbricati)

3.1.1. IMMOBILE N° 01 (Via F. Scerbo n. 23 - Fg. 16, p.lla. 553, sub. 12):

Il bene 01 è composto da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta all'interno di un fabbricato residenziale di recente costruzione, ubicato in Via Francesco Scerbo n. 23 del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2a - 3a - 4a). Il fabbricato è censito nel N.C.E.U. dello

stesso comune al foglio di mappa 23, particella 553 e ricade all'interno del complesso edilizio realizzato a seguito dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionato in Z.T.O. B5 del Comune di Catanzaro. L'intervento edilizio è stato realizzato a seguito di Denuncia Inizio Attività n. 958 del 8/1/2008 e successiva Denuncia Inizio Attività in Variante n. 55446 del 27.6.2011. I relativi calcoli statici sono stati depositati all'ex Ufficio del Genio Civile di Catanzaro con prot. 15409 del 13.7.2008 e successiva Variante in Corso d'Opera prot. n. 10767 del 29.4.2011.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato con tetto di copertura a falde inclinate, finiture esterne con mattoncini a faccia-vista di buona fattura ed è caratterizzato da un piano fuori terra destinato a locali abitativi, un piano seminterrato destinato a magazzini/deposito ed un piano sottotetto con locali praticabili ma non abitabili.

Il bene in oggetto, identificato in catasto con numero di subalterno 12, si sviluppa su tre livelli collegati internamente da una scala in cemento armato, presenta impianti e finiture civili di buona qualità, con pareti in laterizio intonacati e successiva pitturazione, pavimenti e rivestimenti in gres, porte interne in legno ed infissi esterni in legno alluminio con avvolgibili in alluminio coibentato e portoncino d'ingresso del tipo blindato. Confina a nord con unità immobiliari distinte con i subalterni 17, 18 e 19 identificata a sud con il subalterno 3 e su restanti due lati con corte comune.

L'unità è attualmente occupata dai sig.^{ri} Piero Rotella e Simona Nigro e risulta caratterizzata a piano terra da un vano ingresso con ampio soggiorno comunicante con l'ambiente cucina oltre un bagno di piano. A

piano primo e a piano seminterrato i vani indicati in planimetria come locali deposito sono attualmente utilizzati come vani abitabili (cfr. all. 4a).

Il bene gode di una corte esterna di proprietà esclusiva oltre ad un'area esterna comune recintata e munita di cancello carrabile identificata con il subalterno 2 (cfr. all. 3a). L'immobile gode inoltre di un'area esterna adibita a zona di manovra e parcheggio, in comune alle sole unità catastali identificate con i subalterni 12, 17, 18 e 19.

Nel complesso l'unità si presenta agibile ed in ottimo stato di manutenzione.

La superficie commerciale del bene 01, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi, è pari a 202 m² (cfr. all. 5a). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 850,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a 1,20, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$850,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 1.020,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 01 pari a:

$$202 \text{ m}^2 \times 1.020,00 \text{ €/m}^2 = 206.040,00 \text{ €}.$$

3.1.2. IMMOBILE N° 02 (Via F. Scerbo n. 23 - Fg. 16, p.IIa. 553, sub. 17):

Il bene 02 è ubicato al piano seminterrato del fabbricato residenziale sito in Via Francesco Scerbo n. 23 del Comune di Catanzaro, di cui al precedente bene 01 e presenta una destinazione d'uso a magazzino/deposito -seppur in catasto risulta in categoria A/3- (cfr. all. 2a - 3a - 4b).

In catasto è identificato con il subalterno 17, si sviluppa su unico piano con altezza interna pari a 2,50 ml e risulta accessibile direttamente dall'area esterna identificata con il subalterno 9. Presenta impianti e finiture civili di buona qualità, con pareti in laterizio intonacati e successiva pitturazione, pavimenti e rivestimenti in gres, porte interne in legno ed infissi esterni in legno alluminio con avvolgibili in alluminio coibentato e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

Il bene, attualmente occupata dai sig.^{ri} Paolo Marsico e Noemi Elia, gode di un'area esterna adibita a zona di manovra e parcheggio, in comune alle sole unità catastali identificate con i subalterni 12, 17, 18 e 19. Confina a sud con il subalterno 12, a est con corte comune e sui restanti due lati con terrapieno.

Nel complesso l'unità si presenta agibile ed in ottimo stato di manutenzione.

La superficie commerciale dell'Immobile 02, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi (locali magazzini/deposito), è pari a 108 m² (cfr. all. 5b).

Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 450,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a 1,20, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2, \times 1,20 = 540,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 02 pari a:

$$108 \text{ m}^2 \times 540,00 \text{ €/m}^2 = 58.320,00 \text{ €}.$$

3.1.3. IMMOBILE N° 03 (Via F. Scerbo n. 23 - Fg. 16, p.lla. 553, sub. 18):

Il bene 03 è ubicato al piano terra del fabbricato residenziale sito in Via Francesco Scerbo n. 23 del Comune di Catanzaro, di cui ai precedenti bene 01 e 02 e presenta una destinazione d'uso per civile abitazione (cfr. all. 2a - 3a - 4c).

L'unità immobiliare è identificata con il subalterno 18, si sviluppa su unico piano con altezza interna pari a 2,70 ml e risulta accessibile da un androne comune con accesso dall'area identificata con il subalterno 9. Presenta impianti e finiture civili di buona qualità, con pareti in laterizio intonacati e successiva pitturazione, pavimenti e rivestimenti in gres, porte interne in legno ed infissi esterni in legno alluminio con avvolgibili in alluminio coibentato e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

Il bene, attualmente occupata dal sig. Francesco Verro, gode di un'area esterna adibita a zona di manovra e parcheggio, in comune alle sole unità catastali identificate con i subalterni 12, 17, 18 e 19 e di un locale autoclave con androne censito con il subalterno 16, in comune alle sole unità catastali identificate con i subalterni 17, 18 e 19.

Confina a sud con unità immobiliari distinte con i subalterni 12 e 19, e su restanti tre lati con corte comune.

Nel complesso l'unità si presenta agibile ed in ottimo stato di manutenzione.

La superficie commerciale del bene 03, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi è pari a 100 m² (cfr. all. 5c). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 850,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse

attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a 1,20, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$850,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 1.020 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'**Immobile 03** pari a:

$$100 \text{ m}^2 \times 1.020,00 \text{ €/m}^2 = 102.000,00 \text{ €}.$$

3.1.4. IMMOBILE N° 04 (Via F. Scerbo n. 23 - Fg. 16, p.la. 553, sub. 19):

Il bene 04 è posto al piano primo-sottotetto del fabbricato residenziale sito in Via Francesco Scerbo n. 23 del Comune di Catanzaro, di cui ai precedenti bene 01, 02 e 03 (cfr. all. 2a - 3a - 4d) e presenta una destinazione d'uso a sottotetto con locali praticabili ma non abitabili.

In catasto è identificato con il subalterno 19, risulta accessibile da un androne comune con accesso dall'area identificata con il subalterno 9 e presenta il soffitto inclinato con un'altezza media pari a circa 2,00 ml. Presenta impianti e finiture civili di buona qualità, con pareti in laterizio intonacati e successiva pitturazione, pavimenti e rivestimenti in gres, porte interne in legno ed infissi esterni in legno alluminio con avvolgibili in alluminio coibentato e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

Il bene, attualmente occupata dai sig.^{ri} Pietro Danieli e Tiziana Trapasso, gode di un'area esterna adibita a zona di manovra e parcheggio, in comune alle sole unità catastali identificate con i subalterni 12, 17, 18 e 19 e di un locale autoclave con androne censito con il subalterno 16, in comune alle sole unità catastali identificate con i subalterni 17, 18 e 19. Confina a nord con unità immobiliare distinta con il subalterno 18, a sud con il subalterno 12 e su restanti due lati con volume d'aria su corte comune.

Nel complesso l'unità si presenta agibile ed in ottimo stato di manutenzione.

La superficie commerciale del bene 04, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi (locali sottotetto praticabili ma non abitabili), è pari a **82 m²** (cfr. all. 5d). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a **450,00 €/m²**, nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a **1,20**, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 540,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'**Immobile 04** pari a:

$$82 \text{ m}^2 \times 540,00 \text{ €/m}^2 = 44.280,00 \text{ €}.$$

3.1.5. IMMOBILE N° 05 (Via F. Scerbo n. 33 - Fg. 25, p.Ila. 355, sub. 4):

L'immobile 05 è composto da un locale cantina, posta al piano seminterrato di un fabbricato residenziale di recente costruzione, ubicato in Via Francesco Scerbo n. 33 del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2b - 3b - 4e).

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene è censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 25, particella 355 e ricade all'interno del complesso edilizio realizzato a seguito dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionato in Z.T.O. B5 del Comune di Catanzaro. L'intervento edilizio è stato realizzato a seguito di Denuncia Inizio Attività n. 958 del 8/1/2008 e successiva Denuncia Inizio Attività in Variante n. 55446 del 27.6.2011.

I relativi calcoli statici sono stati depositati all'ex Ufficio del Genio Civile di Catanzaro con prot. 15409 del 13.7.2008 e successiva Variante in Corso d'Opera prot. n. 10767 del 29.4.2011.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato con tetto di copertura a falde inclinate, finiture esterne in mattocini a faccia-vista di buona fattura e risulta costituito da 2 piani fuori terra destinati a locali abitativi oltre ad un piano seminterrato destinato a magazzini/deposito ed un piano sottotetto con locali praticabili ma non abitabili. L'immobile gode inoltre di una corte esterna, munita di cancello carrabile destinata a spazi di manovra e parcheggio. L'immobile 05 è censito in catasto con il subalterno 4, si sviluppa su unico piano con altezza interna pari a 2,50 ml e risulta accessibile da un disimpegno interno in comune con le restanti unità immobiliari. Confina a est in parte con subalterno 5 ed in parte con disimpegno comune, a sud con il subalterno 3 e su restanti due lati con corte comune. Dalle informazioni rese dal sig. Francesco Paonessa, attualmente il bene è utilizzato come deposito dal sig. Perri Antonio il quale, però, contattato dal sottoscritto, ha dichiarato di non disporre delle chiavi di accesso.

La superficie commerciale del bene 05, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto della documentazione in possesso dello scrivente è pari a 21 m² (cfr. all. 5e). Per cui, considerato il valore unitario precedentemente indicato pari a 450,00 €/m², nonché le caratteristiche del fabbricato all'interno del quale ricade il bene in oggetto, espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a 1,05, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 472,50 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'**Immobile 05** pari a:

$$21 \text{ m}^2 \times 472,50 \text{ €/m}^2 = 9.922,50 \text{ €}.$$

3.1.6. IMMOBILE N° 06 (Via F. Scerbo n. 2/4 - Fg. 25, p.IIa. 357, sub. 6):

L'immobile **06** è ubicato al piano seminterrato del fabbricato residenziale sito in Via Francesco Scerbo n. 2/4 del Comune di Catanzaro, di cui al precedente bene **06** e presenta una destinazione d'uso a garage/autorimessa (cfr. all. 2b – 3c – 4f).

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene è censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 25, particella 357 e ricade all'interno del complesso edilizio realizzato a seguito dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionato in Z.T.O. B5 del Comune di Catanzaro. L'intervento edilizio è stato realizzato a seguito di Denuncia Inizio Attività n. 958 del 8/1/2008 e successiva Denuncia Inizio Attività in Variante n. 55446 del 27.6.2011.

I relativi calcoli statici sono stati depositati all'ex Ufficio del Genio Civile di Catanzaro con prot. 15409 del 13.7.2008 e successiva Variante in Corso d'Opera prot. n. 10767 del 29.4.2011.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato con tetto di copertura a falde inclinate, finiture esterne in mattocini a faccia-vista e risulta costituito da 2 piani fuori terra destinati a locali abitativi oltre ad un piano seminterrato destinato a magazzini/deposito e garage ed un piano sottotetto con locali praticabili ma non abitabili.

L'immobile gode inoltre di una corte esterna destinata a spazi di manovra e parcheggio con accesso diretto dalla via comunale denominata Via Francesco Scerbo.

L'immobile 06 è censito in catasto con il subalterno 6, si sviluppa su unico piano con altezza interna pari a 2,50 ml e presenta due accessi: il primo da un disimpegno interno identificato con il subalterno 2, in comune con le restanti unità immobiliari, il secondo, attraverso una porta/vetrata, munita di serranda in alluminio, con accesso diretto dalla corte comune identificato con il subalterno 1.

Confina a est con corte comune, a nord con subalterno 5, ad ovest con disimpegno comune e a sud con il subalterno 7.

Il bene, attualmente occupato ed utilizzato come ufficio dal sig. Umberto Lentini, presenta impianti e finiture civili, con tramezzi in cartongesso e successiva pitturazione, pavimenti in gres, porte in legno tamburato. Attualmente, le divisioni interne non permettono l'utilizzo del bene a garage/autorimessa.

Nel complesso l'unità si presenta in ottimo stato di manutenzione.

La superficie commerciale del bene 06, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi (garage/autorimessa), è pari a 39 m² (cfr. all. 4f).

Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 400,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a 1,05, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$400,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 420,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 06 pari a:

$$39 \text{ m}^2 \times 420,00 \text{ €/m}^2 = 16.380,00 \text{ €}$$

3.1.7. IMMOBILE N° 07 (Via F. Scerbo n. 2/4 - Fg. 25, p.lla. 357, sub. 10):

Il bene 07 è ubicato al piano seminterrato del fabbricato residenziale sito in Via Francesco Scerbo n. 2 del Comune di Catanzaro, di cui al precedente bene 06 e presenta una destinazione d'uso a magazzino/deposito (cfr. all. 2b – 3c – 4g).

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene è censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 25, particella 357 e gode di una corte esterna destinata a spazi di manovra e parcheggio con accesso diretto dalla via comunale denominata Via Francesco Scerbo.

L'immobile 07 è censito in catasto con il subalterno 10, si sviluppa su unico piano con altezza interna pari a 2,50 ml e risulta accessibile da un disimpegno interno identificato con il subalterno 2, in comune con le restanti unità immobiliari. Confina a nord con subalterno 11, a est con disimpegno comune, a sud con subalterno 9 e ad ovest con terrapieno.

Dalle informazioni rese dal sig. Francesco Paonessa, attualmente il bene è utilizzato come deposito dal sig. Perri Antonio il quale, però, contattato dal sottoscritto, ha dichiarato di non disporre delle chiavi di accesso.

La superficie commerciale del bene 07, calcolata ai sensi del DPR 138/98 sulla scorta della documentazione in possesso dello scrivente è pari a 18 m² (cfr. all. 5g). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 450,00 €/m², nonché delle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale ricade il bene in oggetto, espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a 1,05, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 472,50 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'**Immobile 07** pari a:

$$18 \text{ m}^2 \times 472,50 \text{ €/m}^2 = 8.505,00 \text{ €}.$$

3.1.8. IMMOBILE N° 08 (Vico Valloncello, 11 - Fg. 24, p.Ila. 395, sub. 19):

Il bene 08 è rappresentato da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata in Vico Valloncello, 11 (in catasto Vicolo Piazza snc) del Comune di Catanzaro. L'unità è posta a piano primo/rialzato con annesso locale cantina a piano seminterrato, fa parte di un aggregato storico di remota costruzione, ricadente nella parte più antica del quartiere di Gagliano (cfr. all. 2c – 4h). Per l'unità in oggetto è stata presentata al Comune di Catanzaro Denuncia Inizio Attività n. 24428 del 12.9.2000.

Il bene è censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 395, subalterno 19, è accessibile direttamente dalla via comunale attraverso una scala esterna ed è composto al suo interno da un ingresso/soggiorno, una cucina abitabile, 3 camera da letto un locale ripostiglio ed un bagno. Gli ambienti soggiorno e cucina e i restanti vani presentano una differenza di quota del pavimento, raccordata con dei gradini interni. Confina a ovest con vicoletto Rosario, a sud in parte con particella 396 ed in parte con particella 339; ad est con particella 643, salvo altri in catasto. L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dalla sig.^{ra} Irene Scozzafava.

L'appartamento presenta impianti e finiture civili di buona qualità, con struttura portante in muratura, tramezzi in laterizio intonacati e successiva pitturazione, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni in legno alluminio con persiane in alluminio e portoncino d'ingresso in legno.

Nel complesso il bene si presenta agibile ed in ottimo stato di manutenzione.

La superficie commerciale del bene 08, calcolata ai sensi del DPR 138/98 è pari a **166 m²** (cfr. all. 5h). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a **850,00 €/m²**, nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo pari a **1,00**, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$850,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 850,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'**Immobile 08** pari a:

$$166 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = 141.100,00 \text{ €}.$$

3.1.9. IMMOBILE N° 09 (Vico I° Serra del Gonio, 31- Fg. 24, p.Ila. 430, sub. 5):

Il bene 09 è rappresentato da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata in Vico I° Serra del Gonio n. 31 del Comune di Catanzaro.

L'unità si sviluppa su tre livelli e fa parte di un aggregato storico di remota costruzione ricadente nella parte più antica del quartiere di Gagliano (cfr. all. 2c - 4i). Il bene è censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 430, subalterno 5, è accessibile da un vicoletto e risulta composto da locale magazzino/cantina a piano terra, due vani adibiti ad abitazione a piano primo e locali soffitta al piano secondo. Confina a sud con particella 433; a est con particella 431 e sui restanti due lati con vicoletto comune, salvo altri in catasto.

Il bene si presenta non agibile ed in pessimo stato di manutenzione.

La superficie commerciale del bene 09, calcolata ai sensi del DPR 138/98, tenuto conto dell'altezza interna del piano soffitta è pari a 112 m² (cfr. all. 5i). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 850,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (diminutivo) assunto pari a 0,50, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$850,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 425,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 09 pari a:

$$112 \text{ m}^2 \times 425,00 \text{ €/m}^2 = 47.600,00 \text{ €}.$$

3.1.10. IMMOBILE N° 10 (Via Orti n. 91/b - Fg. 17, p.lla. 2947, sub. 10):

L'immobile 10 è posto al piano primo-sottotetto del fabbricato residenziale sito in Via Orti n. 91/b del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2947 (cfr. all. 2d - 3d) e presenta una destinazione d'uso a sottotetto con locali praticabili ma non abitabili.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene, ricade in Z.T.O. B1 ed è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire N. 21518/14 del 13/11/2014 e successive Segnalazioni Certificate di Inizio Attività N. 59280 del 21.6.2017 e N. 85290 del 15.9.2017.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato con tetto di copertura a falde inclinate, finiture esterne con mattoncini faccia-vista di buona fattura ed è caratterizzato da un piano terra un piano seminterrato ed un piano sottotetto con soffitti inclinati.

L'immobile gode inoltre di una corte comune esterna, destinata a spazi di manovra e parcheggio, recintata e munita di cancello carrabile con accesso diretto dalla via comunale denominata **Via Orti**.

In catasto il bene è identificato con il **subalterno 10**, risulta accessibile da una scala con accesso dall'area esterna di pertinenza e presenta il soffitto inclinato con un'altezza media pari a circa **2,00 ml**. Confina a **sud** con **subalterno 16**; a **est** con **subalterno 14** e sui restanti due lati con volume d'aria su corte comune, salvo altri in catasto. All'interno il bene si presenta ultimato a meno di piccole incompletezze negli impianti. Mancano inoltre le porte interne. Nel complesso l'unità si presenta in buono stato di manutenzione con finiture tipo civile di recente realizzazione, pareti in laterizio intonacati e successiva pitturazione, pavimenti e rivestimenti in gres, infissi esterni in legno alluminio e portoncino d'ingresso del tipo blindato. L'unità immobiliare attualmente risulta in possesso del sig. **Antonio Siracusa**.

La superficie commerciale del **bene 10**, calcolata ai sensi del **DPR 138/98** e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi (locali sottotetto praticabili ma non abitabili), è pari a **88 m²** (cfr. **all. 5**). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a **450,00 €/m²**, nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a **1,20**, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 540,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'**Immobile 010** pari a:

$$88 \text{ m}^2 \times 540,00 \text{ €/m}^2 = 47.520,00 \text{ €}.$$

3.1.11. IMMOBILE N° 11 (Via Gimigliano, 193/A - Fg. 17, p.la. 2813, sub. 3):

L'immobile 11 è composto da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta all'interno di un corpo bifamiliare facente parte di un complesso residenziale di recente costruzione, ubicato in Via Gimigliano n. 193/A del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2e - 3e). Il complesso edilizio è censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2813 e risulta accessibile direttamente dalla Via comunale denominata Via Gimigliano. L'intervento edilizio è stato realizzato a seguito di Denuncia Inizio Attività n. 276, prot. 33903 del 2/5/2007; Denuncia Inizio Attività in n. 42660 del 12/5/2009; Segnalazioni Certificate di Inizio Attività N. 95344 del 28.11.2013 e successiva Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per Variante Architettonica N. 62394 del 30.7.2014.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato con tetto di copertura a falde inclinate, finiture esterne in mattocini a faccia-vista di buona fattura e risulta composto da un piano fuori terra destinato a locali abitativi ed un piano sottotetto con locali praticabili ma non abitabili.

Il bene in oggetto, identificato in catasto con numero di subalterno 3, si sviluppa su due livelli collegati internamente da una scala in cemento armato, presenta impianti e finiture civili di buona qualità, con pareti in laterizio intonacati e successiva pitturazione, pavimenti e rivestimenti in gres, infissi esterni in legno alluminio/alluminio con avvolgibili in alluminio coibentato e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

L'unità è caratterizzata a piano terra da un vano ingresso con ampio soggiorno comunicante con l'ambiente cucina oltre un bagno di piano ed un piccolo sottoscala.

A piano primo-sottotetto i vani previsti come locali sottotetto praticabili non abitabili sono attualmente utilizzati come vani abitabili. Confina a sud con subalterno 9; a nord con subalterno 2; ad est con passaggio comune identificato con il subalterno 8, salvo altri in catasto. Il bene si presenta non agibile ed in pessimo stato di manutenzione.

Il bene gode di un piccolo portico accessibile dal vano cucina e di un'area esterna di proprietà esclusiva destinata a verde e parcheggio, recintata e munita di cancello carrabile e pedonale, oltre ad un'area esterna comune, anch'essa recintata, e munita di cancello carrabile e pedonale, destinata a zona di manovra e parcheggio, identificata con il subalterno 8 (cfr. all. 3e). L'unità immobiliare è attualmente occupata dal sig. Francesco Pugliese.

Nel complesso il bene si presenta ultimata a meno delle porte interne e di piccole incompletezze negli impianti con finiture di buona fattura ed in ottimo stato di manutenzione.

La superficie commerciale dell'Immobile 11, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi, è pari a **114 m²** (cfr. all. 5m). Per cui, tenuto conto dei valori unitari precedentemente indicati pari a **1.100,00 €/m²** (si considera nel caso di specie la tipologia ville e villini per la tipologia di bene) nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a **1,20**, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$1.100,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 1.320,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 11 pari a:

$$114 \text{ m}^2 \times 1.320,00 \text{ €/m}^2 = 150.480,00 \text{ €}.$$

3.1.12. IMMOBILE N° 12 (Via Orti n. 22 - Fg. 17, p.IIa. 1093, sub. 23):

L'immobile 12 è ubicato al piano primo seminterrato del fabbricato residenziale censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 1093 sito in Via Orti, 22 del Comune di Catanzaro e presenta una destinazione d'uso a garage/autorimessa (cfr. all. 2f – 3f - 4l).

L'edificio è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 13231/98 del 17.06.1999, pratica 105 e successiva Variante in Corso d'Opera ed in Sanatoria autorizzata con Concessione Edilizia n. 14128/99 del 12.09.2000. Presenta struttura portante in cemento armato con tetto di copertura a spioventi e solaio piano, finiture esterne con mattoncini a faccia-vista di buona fattura ed è caratterizzato da 3 piano fuori terra oltre un piano seminterrato ed un piano sottotetto. L'immobile gode di una corte esterna destinata a spazi di manovra e parcheggio, recintata e con accesso carrabile da Via Orti. Confina a nord-est con subalterno 29; a sud-est con subalterno 19; a sud-ovest con area comune e a nord-ovest subalterno 30; salvo altri in catasto.

L'unità immobiliare è attualmente occupata dal sig. Carmine Trapasso il quale, alla data del sopralluogo non disponeva delle chiavi di accesso.

Il bene in oggetto è identificato in catasto con numero di subalterno 23, si sviluppa su un unico livello e presenta impianti e finiture civili di discreta qualità, con pareti in laterizio intonacati e successiva pitturazione, pavimenti e rivestimenti in gres, infissi esterni in alluminio e porta d'ingresso in alluminio munito di serranda.

La superficie commerciale del suddetto bene, calcolata ai sensi del DPR 138/98 è pari a **27 m²** circa (cfr. all. 5n) per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a **400,00 €/m²**, nonché delle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale ricade il bene in oggetto, espresse attraverso un coefficiente correttivo pari a **1,00**, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$400,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 400,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'**Immobile 12** pari a:

$$27 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = 10.800,00 \text{ €}.$$

3.1.13. IMMOBILE N° 13 (Via E. De Seta n. 2/4 - Fg. 17, p.Ila. 1093, sub. 29):

L'immobile **13** è ubicato al piano primo seminterrato del fabbricato residenziale di cui al precedente bene n. **12** e presenta una destinazione d'uso a civile abitazione (cfr. all. 2f – 3f – 4m).

Per l'unità in oggetto è stato rilasciato Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. **515** del **19.11.2008**, pratica **937** e successivo Certificato di Agibilità con prot. n. **34617** del **25.3.2010**.

Il bene in oggetto, identificato in catasto con numero di subalterno **29**, si sviluppa su un unico livello ed è composto da un vano ingresso soggiorno con annesso angolo cottura, una piccola camera da letto ed un bagno. Attualmente il bene risulta collegato funzionalmente attraverso una porta vetrata con l'unità confinante, appartenente ad altra ditta, identificata con il subalterno **30**. Confina a sud-ovest con subalterno **30**; a nord-ovest con vano scala e sui restanti due lati con subalterno **1**; salvo altri in catasto.

L'unità oggetto di valutazione presenta impianti e finiture civili di discreta qualità, con pareti in laterizio intonacati e successiva pitturazione, pavimenti e rivestimenti in gres, infissi esterni in alluminio e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

Gli infissi esterni del tipo a vasistas non garantiscono un adeguato rapporto di aero-illuminazione interna. Il bene è attualmente occupato dal sig. Carmine Trapasso.

Nel complesso l'unità si presenta in discreto stato di manutenzione.

La superficie commerciale del bene 13, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi, è pari a 43 m² (cfr. all. 50). Per cui, tenuto conto dei valori unitari precedentemente indicati pari a 850,00 €/m² nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (peggiorativo) pari a 0,80, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$850,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 680,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 13 pari a:

$$43 \text{ m}^2 \times 680,00 \text{ €/m}^2 = 29.240,00 \text{ €}$$

3.1.14. IMMOBILE N° 14 (Via E. De Seta n. 23 - Fg. 17, p.IIa. 1093, sub. 32):

L'immobile 14 è composto da un locale magazzino/deposito censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 1093 subalterno 30 con accesso dalla Via Enrico De Seta n. 23 del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2f – 3f – 4n).

Il bene ricade all'interno della particella 1093 ma risulta accessibile esclusivamente dalla corte di pertinenza del fabbricato, censito in catasto con numero di particella 424, appartenente ad altra ditta.

Il locale in oggetto risulta interrato su due lati con accesso dal lato sud-ovest, munito di serranda in acciaio zincato. All'interno è rifinito con intonaco civile e pavimento in battuto di cls. Il bene presenta un'altezza interna pari a 2,65 ml e confina su due lati con terrapieno, lungo il lato sud-est con l'immobile 15 della presente perizia e sul restante lato sud-ovest con corte di pertinenza del fabbricato censito con numero di particella 424.

Il bene è attualmente utilizzato sig. Pasquale Carmine Caroleo, il quale, nel corso del sopralluogo faceva presente che in data 20.11.2008 è stato sottoscritto un accordo transattivo con i sig.^{ri} Paonessa riguardante l'immobile in oggetto.

Per l'unità immobiliare in oggetto il Comune di Catanzaro ha rilasciato Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 515 del 23.12.1999, pratica 937. Diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, il piccolo vano posto su lato sud-est risulta attualmente inaccessibile dal bene in oggetto in quanto è stata chiusa con parete in cartongesso il vano porta esistente. Tale vano pertanto risulta inglobato all'unità limitrofa identificata con il subalterno 33 facente parte della presente perizia di stima. La superficie commerciale del bene 14, calcolata ai sensi del DPR 138/98 considerando la sola superficie del vano principale, escludendo, pertanto, la superficie del piccolo vano attualmente fuso con l'unità limitrofa è pari a 29 m² (cfr. all. 5g).

Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a **450,00 €/m²**, nonché delle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale ricade il bene in oggetto, espresse attraverso un coefficiente correttivo (diminutivo) pari a **0,95**, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \mathbf{427,50 \text{ €/m}^2},$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'**Immobile 14** pari a:

$$\mathbf{29 \text{ m}^2 \times 427,50 \text{ €/m}^2 = 12.397,50 \text{ €}.$$

3.1.15. IMMOBILE N° 15 (Via E. De Seta n. 23 - Fg. 17, p.IIIa. 1093, sub. 33):

L'immobile **15** è composto da un locale magazzino/deposito censito nel **N.C.E.U.** dello stesso comune al foglio di mappa **17**, particella **1093** subalterno **30** con accesso dalla **Via Enrico De Seta n. 23** del Comune di **Catanzaro** (cfr. all. 2f – 3f – 4o).

Il bene ricade all'interno della particella **1093** ma risulta accessibile esclusivamente dalla corte di pertinenza del fabbricato, censito in catasto con numero di particella **424** ed appartenente ad altra ditta.

Il locale in oggetto risulta interrato su due lati con accesso dal lato **sud-ovest**, munito di serranda in acciaio zincato. All'interno è rifinito con intonaco civile, pavimento in piastrelle e infissi in alluminio. Il bene presenta un'altezza interna pari a **2,65 ml** e confina su due lati con terrapieno, lungo il lato **sud-ovest** con l'immobile **15** della presente perizia e sul restante lato **sud-ovest** con corte di pertinenza del fabbricato censito con numero di particella **424**. Il bene è attualmente utilizzato sig. **Pasquale Carmine Caroleo**, il quale, nel corso del sopralluogo faceva presente che in data **20.11.2008** è stato sottoscritto un accordo transattivo con i sig.^{ri} **Paonessa** riguardante l'immobile in oggetto.

Per l'unità immobiliare in oggetto il Comune di Catanzaro ha rilasciato Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 515 del 23.12.1999, pratica 937. Diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, al suddetto locale risulta annesso anche il piccolo vano posto su lato sud-ovest facente rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 30.

La superficie commerciale del bene 15, calcolata ai sensi del DPR 138/98 comprensiva anche del piccolo vano sopra menzionato è pari a 71 m² (cfr. all. 5q).

Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 450,00 €/m², nonché delle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale ricade il bene in oggetto, espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a 1,10, si ottiene un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 495,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 15 pari a:

$$71 \text{ m}^2 \times 495,00 \text{ €/m}^2 = 35.145,50 \text{ €}.$$

3.1.16. IMMOBILE N° 16 (Via G. Patari, 11 - Fg. 43, p.Ila. 1221, sub. 41):

Il bene 16 è ubicato al piano primo terra (primo sottostrada) del fabbricato residenziale facente parte di un più ampio progetto di "Recupero Funzionale" di un'area ubicata in località Materdomini, del Comune di Catanzaro. Il fabbricato all'interno del quale ricade il bene in oggetto è censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 43, particella 1221 e risulta accessibile direttamente dalla Via comunale denominata Via Giovanni Patari n. 11. Il bene è costituito in parte da un piano pilotis, in proiezione dei piani alti del fabbricato, destinato a

parcheggi e spazi di manovra, ed in parte da un'area esterna, destinata anch'essa a parcheggi e spazi di manovra, delimitata da muri e recinzioni, con accesso carrabile diretto dalla stessa via comunale (cfr. all. 2g - 3g).

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità in oggetto è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire N. 11802 del 23/7/2014 e successive Segnalazioni Certificate di Inizio Attività N. 60857 del 24.5.2016 e N. 60659 del 7.6.2016.

Per l'intervento edilizio in oggetto, in data 02.04.2014, tra la società F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. S.n.c. ed il Comune di Catanzaro, è stata inoltre stipulata, dinanzi al Notaio dott. Gianluca Perrella, Convenzione con N. rep. 96838, N. di racc. 23106, con la quale, la stessa società, come corrispettivo dei diritti edificatori acquisiti, si è impegnata -tra l'altro-, per se e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a trasferire a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale le seguenti opere:

~~✂~~ due appartamenti posti al piano secondo, indicati nell'elaborato grafico allegato alla stesa Convenzione con le lettere "D" e "E", corrispondenti attualmente agli immobili 17 e 18 della presente relazione di stima;

~~✂~~ due posti auto ubicati al piano piloty, riguardanti pertanto il presente bene (immobile 16 della presente relazione di stima) a servizio degli appartamenti da cedere.

L'immobile 16 si presenta libero con i soli pilastri del fabbricato a vista e risulta ultimato e agibile. L'area esterna adibita a zona di manovra e parcheggio, accessibile da un'area comune identificate con il subalterno 34, in comune con tutte le unità catastali.

Attualmente il bene è utilizzato come parcheggio dagli stessi residenti.

La superficie commerciale del bene 16, calcolata ai sensi del DPR 138/98 è pari a 268 m² ottenuta sommando alla superficie pari a 246 m² corrispondente con la superficie del piano pilotis quella esterna ragguagliata (cfr. all. 16c). Per cui, considerato un valore unitario pari a 300,00 €/m², si ottiene un valore di mercato per l'Immobile 16 pari a:

$$268 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 = 80.400,00 \text{ €}.$$

Tenuto conto della convenzione sopra menzionata il valore sopra determinato sarà applicato una riduzione pari al 5% per cui si ottiene un valore di mercato per l'Immobile 16 pari a:

$$80.400,00 \text{ €} - (80.400,00 \text{ €} \times 0,05) = 76.380,00 \text{ €}.$$

3.1.17. IMMOBILE N° 17 (Via G. Patari, 9/B - Fg. 43, p.lla. 1221, sub. 46):

Il bene 17 è composto da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano 2° del fabbricato residenziale di recente costruzione, ubicato in Via Giovanni Patari nn. 9/B del Comune di Catanzaro e censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 43, particella 1221 (cfr. all. 2g - 3g - 4p).

L'immobile 17 ricade all'interno dello stesso edificio di cui al precedente bene 16. In particolare, la presente unità immobiliare corrisponde all'Unità "D" da cedere all'Amministrazione Comunale, così come trascritto nella Convenzione con N. rep. 96838, N. di racc. 23106, stipulata in data 02.04.2014, tra la società F.lli Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. S.n.c. ed il Comune di Catanzaro.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate lo scrivente procede alla valutazione del bene in oggetto così come richiesto dal mandato precisando che il bene corrisponde all'unità immobiliare da cedere all'Amministrazione Comunale a seguito di Convenzione con N. rep. 96838, N. di racc. 23106, stipulata in data 02.04.2014.

L'appartamento, attualmente occupato dal sig. Nicola Carè, è caratterizzato da un ingresso soggiorno con angolo cottura, due camera da letto un disimpegno ed un bagno. L'unità gode inoltre di un balcone accessibile direttamente dal soggiorno/cucina e dalle due camere da letto.

Confina a sud-est con vano scala; a sud-ovest con subalterno 47 e sui restanti due lati con volume d'aria; salvo altri in catasto. La superficie commerciale del bene 17, calcolata ai sensi del DPR 138/98 è pari a 80 m² (cfr. all. 5s). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 850,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a 1,20, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$850,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 1.020 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 17 pari a:

$$80 \text{ m}^2 \times 1.020,00 \text{ €/m}^2 = 81.600,00 \text{ €}.$$

3.1.18. IMMOBILE N° 18 (Via G. Patari, 9/B - Fg. 43, p.Ila. 1221, sub. 49):

Il bene 18 è composto da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano 2° del fabbricato residenziale di recente costruzione, ubicato in Via Giovanni Patari nn. 9/B del Comune di

Catanzaro e censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 43, particella 1221 (cfr. all. 2g - 3g).

L'immobile 18 ricade all'interno dello stesso edificio di cui al precedente bene 16. In particolare, la presente unità immobiliare corrisponde all'Unità "E" da cedere all'Amministrazione Comunale, così come trascritto nella Convenzione con N. rep. 96838, N. di racc. 23106, stipulata in data 02.04.2014, tra la società F.Ili Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. S.n.c. ed il Comune di Catanzaro.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate lo scrivente procede alla valutazione del bene in oggetto così come richiesto dal mandato precisando che il bene corrisponde all'unità immobiliare da cedere all'Amministrazione Comunale a seguito di Convenzione con N. rep. 96838, N. di racc. 23106, stipulata in data 02.04.2014.

L'appartamento, attualmente occupato dal sig. Antonio Scozzafava, è caratterizzato da un ingresso soggiorno con angolo cottura, due camera da letto un disimpegno ed un bagno. L'unità gode inoltre di un balcone accessibile direttamente dal soggiorno/cucina e dalle due camere da letto. Confina a nord-ovest con vano scala; a sud-ovest con subalterno 48 e sui restanti due lati con volume d'aria; salvo altri in catasto.

La superficie commerciale del bene 18, calcolata ai sensi del DPR 138/98 è pari a 64 m² (cfr. all. 5t). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 850,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (maggiorativo) pari a 1,20, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$850,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 1.020 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'**Immobile 18** pari a:

$$80 \text{ m}^2 \times 1.020,00 \text{ €/m}^2 = 81.600,00 \text{ €}.$$

3.1.19. IMMOBILE N° 19 (Via E. De Seta - Fg. 24, p.lla. 973, sub. 1):

Trattasi di un fabbricato non più esistente in quanto demolito. La relativa area di sedime, di difficile identificazione risulta inglobata nelle aree esterne dei fabbricati limitrofi, pertanto nessun valore può essere attribuito al suddetto bene (cfr. all. 2h).

3.1.20. IMMOBILE N° 20 (Contrada Ariella snc - Fg. 26, p.lla. 694, sub. 2):

Il bene identificato con il numero 20 è composto da un locale destinato a magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato di un fabbricato in villa sito in Contrada Ariella del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2i – 4s).

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene è censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 25, particella 694 e gode di una area esterna destinata a verde, spazi di manovra e parcheggio. L'unità è raggiungibile percorrendo una strada comunale, con caratteristiche di strada interpoderale, denominata Contrada Ariella, che si diparte dalla Strada Provinciale, denominata Via Francesco Scerbo, di larghezza ridotta, caratterizzata da un andamento tortuoso e da pendenze elevate.

Il bene 20 è censito in catasto con il subalterno 2 e si sviluppa su unico piano avente un'altezza interna pari a 2,50 ml. Confina a est con particella 816, in testa allo stesso proprietario; a sud in parte con particella 47 ed in parte con particella 48; ad ovest con particella 355; salvo altri in catasto.

Il bene attualmente in possesso del sig. Antonio Paonessa, si presenta in discreto stato di manutenzione.

La superficie commerciale del bene 20, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi (magazzini/deposito), è pari a 144 m² (cfr. all. 5v). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 450,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (diminutivo) pari a 0,75, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 337,50 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 20 pari a:

$$144 \text{ m}^2 \times 337,50 \text{ €/m}^2 = 48.600,00 \text{ €}.$$

3.1.21. IMMOBILE N° 21 (Contrada Ariella snc - Fg. 26, p.Ila. 694, sub. 3):

Il bene identificato con il numero 21 è composto da un appartamento in villa, ricedente all'interno del fabbricato di cui al bene 20 precedente, sito in Contrada Ariella del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2i – 4t).

L'unità si sviluppa su due livelli, collegati internamente da una scala in c.a. e presenta degli ampliamenti sia a piano terra che a piano primo in difformità rispetto ai titoli edili e alla planimetria catastale attualmente presente in catasto. Confina a est con particella 816, in testa allo stesso proprietario; a sud in parte con particella 47 ed in parte con particella 48; ad ovest con particella 355; salvo altri in catasto.

Il bene attualmente in possesso del sig. Antonio Paonessa, si presenta agibile ed in buono stato di manutenzione.

La superficie commerciale del bene 21, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi è pari a 155 m² (cfr. all. 5z). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 1.100,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (diminutivo) pari a 0,90, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$1.100,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 990,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 21 pari a:

$$155 \text{ m}^2 \times 990,00 \text{ €/m}^2 = 153.450,00 \text{ €}.$$

3.1.22. IMMOBILE N° 22 (Contrada Ariella snc - Fg. 26, p.lla. 885, sub. 1):

Il bene identificato con il numero 22 è composto da un locale destinato a magazzino/deposito facente parte di un fabbricato di remota costruzione ubicato in Contrada Ariella del Comune di Catanzaro censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 26, particella 885 (cfr. all. 2i – 4u).

Il bene attualmente in possesso del sig. Antonio Paonessa, gode di una area esterna di circa 70 mq e risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale, con caratteristiche di strada interpoderale, denominata Contrada Ariella, che si diparte dalla Strada Provinciale, denominata Via Francesco Scerbo, di larghezza ridotta, caratterizzata da un andamento tortuoso e da pendenze elevate.

L'unità è censita in catasto con il subalterno 2 e si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna. Confina a sud-est con particella 312, in testa allo stesso proprietario; a nord-est con altro fabbricato censito con

numero di particella 2529; a nord-ovest con particella 266; salvo altri in catasto. Nel complesso l'unità si presenta in cattivo stato di manutenzione a causa del precario stato in cui versa l'interno immobile.

La superficie commerciale del bene 22, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi (magazzini/deposito), è pari a 131 m² (cfr. all. 5w). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 450,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (diminutivo) pari a 0,60, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 270,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 22 pari a:

$$131 \text{ m}^2 \times 270,00 \text{ €/m}^2 = 35.370,00 \text{ €}.$$

3.1.23. IMMOBILE N° 23 (Contrada Ariella snc - Fg. 26, p.la. 895, sub. 1):

Il bene identificato con il numero 23 è composto da un locale destinato a magazzino/deposito posto al piano terra del fabbricato di cui al bene 22 precedente, sito in Contrada Ariella del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2b - 3b).

L'unità è censita in catasto con il subalterno 1 e si sviluppa su un unico livello. Confina a sud-est con particella 312, in testa allo stesso proprietario; a nord-est con fabbricato censito con numero di particella 885; a nord-ovest con particella 266; salvo altri in catasto.

Il bene attualmente in possesso del sig. Antonio Paonessa, si presenta in cattivo stato di manutenzione a causa del precario stato in cui versa l'interno immobile.

La superficie commerciale del bene 23, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi (magazzini/deposito), è pari a 26 m² (cfr. all. 5j). Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 450,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (diminutivo) pari a 0,50, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 225,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 22 pari a:

$$26 \text{ m}^2 \times 225,00 \text{ €/m}^2 = 5.850,00 \text{ €}.$$

3.1.24. IMMOBILE N° 24 (Via Gimigliano - Fg. 18, p.IIa. 458, sub. 1):

Il bene identificato con il numero 24 è composto da un locale magazzino/deposito di mezzi e macchinari dell'impresa, con accesso dalla via provinciale denominata Via Gimigliano del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2I - 4z). È censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 18, particella 458, subalterno 1 e gode di un'area esterna adibita a ricovero di mezzi d'opera, munita di cancello carrabile e delimitata con paletti in ferro e rete in ferro a maglie quadre. Confina a est con particella 27 e sui restanti lati con strada provinciale denominata Via Gimigliano, salvo altri in catasto. All'interno dell'area è presente anche una tettoia realizzata senza alcun titolo edilizio, con elementi in acciaio e copertura in pannelli coibentati, utilizzata per ricovero dei mezzi di cantiere.

Il locale identificato con il subalterno 1 presenta una struttura portante in acciaio con copertura in pannelli di lamiera posti su profili tipo omega in ferro.

Le pareti perimetrali sono in parte realizzate con mattoni di laterizio ed in parte con pannelli di lamiera grecata. Le porte di dimensioni tali da permettere l'ingresso anche agli autocarri, sono in ferro. Per l'immobile in oggetto il Comune di Catanzaro ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3164/95 del 23.12.1999, pratica 3164. Il bene ricade all'interno di un'area classificata dal vigente strumento urbanistico Z.T.O. C1 "Zona residenziale di espansione residenza, servizi, attrezzature e attività complementari" e all'interno di un'area classificata a rischio frana "R2". Attualmente è utilizzato come deposito e parcheggio dei mezzi di cantiere da altra società non interessata dalla presente procedura.

L'unità si presenta senza rifiniture e in mediocre stato di manutenzione.

La superficie commerciale del bene 24, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e tenuto conto delle sole superfici e destinazioni conformi ai titoli edilizi (magazzini/deposito), è pari a 90 m² di cui, circa 70 m² corrispondenti con la superficie complessiva del manufatto e 70 m² di superficie esterna ragguagliata (cfr. all. 5x).

Per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 450,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (diminutivo) pari a 0,80, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 360,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 24 pari a:

$$90 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = 32.400,00 \text{ €}.$$

3.1.25. IMMOBILE N° 25 (Via Gradoni Giglio, 48 – Fg. 24, p.IIa. 61, sub. 8):

Il bene 25 è composto da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra di un fabbricato di remota costruzione sito in Via Gradoni Giglio n. 48, del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2m - 4w).

Il fabbricato all'interno ricade in bene in oggetto è ubicato in pieno centro storico del quartiere di Gagliano, fa parte di un aggregato urbano e risulta raggiungibile esclusivamente con auto di piccole dimensioni a causa delle ridotte larghezze dei vicoli. L'edificio all'interno del quale ricade il bene in oggetto presenta struttura portante in muratura ed è caratterizzato da 3 piani fuori terra con copertura a falde inclinate. Il bene attualmente in possesso del sig. Francesco Paonessa è censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 61, subalterno 8, è caratterizzato da una forma planimetrica allungata, con finiture in mediocre stato di conservazione. Confina a sud con altro fabbricato censito con numero di particella 60; a ovest con corte esterna del fabbricato censito con numero di particella 15 a est con Via Gradoni Giglio, salvo altri in catasto.

La superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 è pari a 49 m² (cfr. all. 5y) per cui, tenuto conto del valore unitario precedentemente indicato pari a 450,00 €/m², nonché delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto espresse attraverso un coefficiente correttivo (diminutivo) pari a 0,50, si perviene ad un valore unitario pari a:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 225,00 \text{ €/m}^2,$$

a cui corrisponde un valore di mercato per l'Immobile 25 pari a:

$$49 \text{ m}^2 \times 225,00 \text{ €/m}^2 = 11.025,00 \text{ €}.$$

3.1.26. IMMOBILE N° 26 (Via Orti - Fg. 17, p.lla. 1476, sub. 1):

Il bene identificato nella presente perizia con il numero 19 è costituito da un'area urbana identificata nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 1476, subalterno 1 (cfr. all. 2f e 3h). Risulta accessibile da Via Orti ed è attualmente utilizzata come area a parcheggio e spazi di manovra dai residenti dei vicini fabbricati.

Il bene presenta una superficie catastale pari a 255 m² per cui, considerato un valore unitario pari a 20,00 €/m², si ottiene un valore di mercato per l'Immobile 26 pari a:

$$255 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 5.100,00 \text{ €}.$$

3.1.27. IMMOBILI NN. 27, 28, 29 e 30 (Via Orti - Fg. 17, p.lla. 2948, sub. 1 e sub. 5 - Fg. 17, p.lla. 2817, sub. 1 e sub. 2):

I beni 27, 28, 29 e 30 sono delle aree urbane identificate nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, rispettivamente con particella 2948, subalterni 1 e 5 e particella 2817, subalterni 1 e 2 (cfr. all. 2d, 3i e 3l). Trattasi, di fatto, di aree ricadenti all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati identificati in catasto con numero di particella 252, 748 e 2947 per cui, essendo aree di ridotte superfici (217 m²), recintate ed asservite agli stessi immobili, si ritiene opportuno non attribuire alcun valore.

3.1.28. IMMOBILE N. 31 (Via Orti - Fg. 24, p.lla. 974, sub. 4):

Il bene 24 è costituito da un'area urbana identificata nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 974, subalterno 4, avente una superficie pari a 2 m² (cfr. all. 2h e 3m).

Trattasi, di fatto, di una piccola area inglobata nella strada di accesso ai fabbricati ricadenti sul foglio di mappa 24, particella 974, 1055 e foglio di mappa 17, particella 1476. Essendo un'area di ridotta estensione, utilizzata per l'accesso ai suddetti immobili, si ritiene opportuno non attribuire alcun valore.

3.1.29. IMMOBILI NN. 32, 33 e 34 (Via F. Smaldone - Fg. 24, p.IIa. 994, sub. 2, 3 e 10):

I beni 32, 33 e 34 rappresentano delle aree urbane identificate nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 994, rispettivamente con i numeri di subalterni 2, 3 e 10 (cfr. all. 2n e 3n).

Trattasi, di aree recintate, aventi una superficie complessiva pari a 463 m² di pertinenza dei fabbricati con accesso da Via Galati, identificati in catasto con numero di particella 994, per cui, essendo aree accessibili esclusivamente dal cancello di ingresso ai due corpi di fabbrica si ritiene opportuno non attribuire alcun valore.

3.1.30. IMMOBILE N° 35 (Via G. Patari - Fg. 43, p.IIa. 1221, sub. 2):

Il bene identificato nella presente perizia con il numero 35 è costituito da un'area urbana identificata nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 43, particella 1221, subalterno 2 (cfr. all. 2g e 3g).

Il bene presenta una superficie catastale pari a 1270 m² e risulta destinato a strada di passaggio per cui nessun valore può essere attribuito.

3.1.31. IMMOBILI NN. 36, 37 e 38 (Via Gimigliano - Fg. 17, p.IIa. 2813, sub. 6, 7 e 10):

I beni 36, 37 e 38 rappresentano delle aree urbane identificate nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 17, particella 2813, rispettivamente con i numeri di subalterni 6, 7 e 10 (cfr. all. 2e e 3e).

Trattasi, di reliquati di aree aventi una superficie complessiva pari a 373 m² asservite alla costruzione del complesso residenziale di cui al precedente beni 11 difficilmente commerciabili per cui, si ritiene opportuno non attribuire alcun valore.

3.1.32. IMMOBILE N. 39 (C.da Murano Corace - Fg. 77, p.IIa. 151, sub. 76):

Il bene 39 è rappresentato da un'area urbana identificata nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 77, particella 151, subalterni 76, di superficie pari a 1380 m² (cfr. all. 2p, 30' e 30"). Trattasi di area urbana in parte occupate dalla strada comunale ed in parte facente parte dell'area di pertinenza del fabbricato identificato nell'elaborato planimetrico con numero di particella 151 CF3. A causa dell'effettiva situazione dei luoghi e della difficoltà di individuare con esattezza la suddetta area, si ritiene opportuno non attribuire alcun valore alla stessa.

3.1.33. IMMOBILE N. 40 (Via Stretto Antico - Fg. 98, p.IIa. 933, sub. 11):

Il bene 40 è rappresentato da un'area urbana identificata nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 98, particella 933, subalterni 11, di superficie pari a 378 m² (cfr. all. 2e 3p). Trattasi di aree urbane ubicata in Via Stretto Antico del Comune di Catanzaro, recintata e destinata a parcheggio e spazi di manovra.

La suddetta area è raggiungibile esclusivamente attraversando la particella 871, di pertinenza di un fabbricato condominiale. Pertanto considerata la difficoltà di renderla commerciabile, si ritiene opportuno non attribuire alcun valore.

3.2. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI (terreni)

3.2.1. IMMOBILE N° 41 (Via Orti - Fg. 24, p.lla. 976, 980 e 984):

Trattasi di reliquati di aree siti in Via Orti del Comune di Catanzaro, identificate nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 24, con particelle 1444, 980 e 984. Presentano una superficie complessiva pari a 143 m² e risultano utilizzate come strade di accesso e/o spazi di manovra/parcheggi dei fabbricati censiti nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 519, 974 e 1476 (cfr. all. 2h).

Le suddette aree, di difficile identificazione in quanto facenti parte dell'intero piazzale, presentano una forma irregolare e risultano attualmente pavimentate con asfalto bituminoso. risultano accessibili da Via Orti e confinano a sud con particella 1055, a est con particella 1057, ad ovest con particelle 519 e 974 salvo altri.

Dal punto di vista urbanistico e con riferimento al vigente Piano Regolatore Comunale, l'area ricade in parte in Z.T.O. A1 "*Zone di recupero e conservazione dei volumi esistenti - nuclei urbani di antica formazione*" ed in parte in Z.T.O. B1 "*organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*". L'area ricade inoltre in Vincolo Idrogeologico e all'interno di Aree Instabili di tipo 1A a 1C

Tenuto conto della classificazione urbanistica e dell'effettiva possibilità di utilizzazione del bene in oggetto, si ritiene congruo, ai fini della valutazione economica, assumere un valore unitario pari a 20,00 €/m² per cui, considerata l'estensione del bene si determina un valore di mercato alla data attuale dell'**Immobile 41** pari a:

$$143 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/mq} = \mathbf{2.860,00 \text{ €}}$$

3.2.2. IMMOBILE N° 42 (Via De Seta - Fg. 24, p.IIa. 983):

Trattasi di reliquati di area in Via De Seta del Comune di Catanzaro, censita nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 983, della superficie complessiva pari a 120 m², di difficile identificazione ricadente in area Z.T.O. B1 *"organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti"* ricadente in Vincolo Idrogeologico e all'interno di Aree Instabili di tipo 1A a 1C (cfr. all. 2h).

Tenuto conto dell'effettiva estensione, della difficoltà di identificare in maniera precisa la suddetta area ai fini di renderla commerciabile, si ritiene opportuno non attribuire alcun valore alla stessa.

3.2.3. IMMOBILE N° 43 (Via Orti - Fg. 17, p.IIa. 1444, 1446, 1279, 1280, 1281 e 1111):

Trattasi di aree ubicate in Via Orti del Comune di Catanzaro, censite nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 17, con particelle 1444, 1444, 1279, 1280, 1281 e 1111, aventi una superficie complessiva pari a 230 m², inglobate all'interno delle corti di pertinenza dei fabbricati identificati con particella 1476 e 1093 (cfr. all. 2f).

In particolare la particella 1444 identifica un piccolo vicoletto di accesso alle aree dei suddetti fabbricati che si diparte dalla sottostante via comunale denominata Via Enrico De Seta. Dal punto di vista urbanistico e con riferimento al vigente Piano Regolatore Comunale, l'area ricade in parte in Z.T.O. A1 *"Zone di recupero e conservazione dei volumi esistenti - nuclei urbani di antica formazione"* ed in parte in Z.T.O. B1 *"organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti"*. L'area ricade inoltre in Vincolo Idrogeologico e all'interno di Aree Instabili di tipo 1A a 1C.

Considerata l'effettiva estensione e la difficoltà di rendere commerciabile le suddette area, si ritiene opportuno non attribuire alcun valore alla stessa.

3.2.4. IMMOBILE N° 44 (Via F. Scerbo - Fg. 16, p.lle 519, 520, 521, 522, 523, 525, 527, 528, 529, 530 e 555):

L'Immobile 44 è composto da particelle di terreno ubicate in Via Francesco Scerbo, facenti parte del Piano di Lottizzazione Convenzionato del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2a). Trattasi di aree censite nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 16, con particelle 352, 520, 521, 522, 523, 525, 527, 528, 529, 530 e 555, aventi una superficie complessiva pari a 3.346 m². Il bene ricadenti in parte in Z.T.O. B5 *"Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi"* ed in parte in Z.T.O. F2 *"Aree destinate a standard urbanistici ai sensi del D.L. 2 aprile 1968 n.1444"*.

Risultano destinate a standard (strade, area a verde etc.) e pertanto non sono suscettibili di compravendita. Per tale motivo si ritiene opportuno non attribuire alcun valore all'Immobile 44.

3.2.5. IMMOBILE N° 45 (Via F. Scerbo - Fg. 16, p.IIa. 352):

Superficie di terreno adibito a strada della superficie catastale complessiva pari a 528 m² ubicata in Via Francesco Scerbo del Comune di Catanzaro, censito nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 16, particella 352 (cfr. all. 2a). Il bene risulta intestato alla società F.Ili Paonessa Costruzioni di Domenico Paonessa & C. s.n.c. Cod. Fisc. 01244340798 con diritto di proprietà 1/6 e ad altri ditte catastali non interessate dalla presente procedura. Considerata la natura del bene si ritiene opportuno non attribuire alcun valore all'Immobile 45.

3.2.6. IMMOBILE N° 46 (Via F. Scerbo n. 23 - Fg. 16, p.IIe 321, 322, 324, 326, 328 e 330):

L'Immobile 46 è composto da particelle di terreno ubicate in Via Francesco Scerbo, poste in posizione retrostanti ai fabbricati facenti parte del Piano di Lottizzazione Convenzionato del Comune di Catanzaro (cfr. all. 2b). Trattasi di aree censite nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 23, con particelle 321, 322, 324, 326, 328 e 330, prive di accesso ai mezzi di trasporto, aventi una superficie complessiva pari a 952 m². Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata Z.T.O. E2 "Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad uso agricolo ordinario". Pertanto, tenuto conto della classificazione urbanistica e dell'effettiva possibilità di utilizzazione del bene in oggetto, si ritiene congruo, ai fini della valutazione economica, assumere un valore unitario pari a 2,00 €/m² per cui, considerata l'estensione del bene si determina un valore di mercato alla data attuale dell'Immobile 46 pari a:

$$952 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/mq} = 1.904,00 \text{ €}$$

3.2.7. IMMOBILE N° 47 (Via T. Campanella - Fg. 27, p.lla. 929 e 931):

Trattasi di reliquati poste lungo il Viale Tommaso Campanella del Comune di Catanzaro, censite nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 27, particella 929 e 931, della superficie complessiva pari a 129 m² (cfr. all. 2o). Le suddette aree costituiscono di fatto il marciapiede lungo il Viale Tommaso Campanella e l'area antistante l'ingresso al complesso residenziale denominato "Cutura". Per quanto sopra riportato si ritiene opportuno non attribuire alcun valore alla stessa area.

3.2.8. IMMOBILE N° 48 (Terreno in loc. Galati - Fg. 24, p.lle 796 e 887):

Il bene 47 è composto da lotto di terreno ubicato in località Galati del Comune di Catanzaro, è riportato nel Catasto Terreni dello stesso comune al foglio di mappa 24, particelle 796 e 887 e presenta una superficie complessiva pari a 3561 m² (cfr. all. 2n).

Il bene è raggiungibile percorrendo una piccola stradella che si diparte dalla Via Filippo Smaldone e risulta classificato secondo il vigente Piano Regolatore Comunale in parte in Z.T.O. D1 -Attività Produttive Esistenti- (circa 2.800 m²) ed in parte in Z.T.O. E2 -Zona Agricola Ordinaria- per i restanti 861 m² circa.

L'area ricade inoltre in Vincolo Idrogeologico e in Area a Stabilità Limitata, risulta attualmente in possesso dei sig. Antonio e Francesco Paonessa e si presenta incolta con arbusti e rovi ed una fitta vegetazione spontanea.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in oggetto, della classificazione urbanistica nonché dell'effettiva possibilità di utilizzazione del fondo, si ritiene congruo, ai fini della valutazione

economica, assumere un valore unitario pari a 50,00 €/m² per l'area ricadente in Z.T.O. D1 ed un valore unitario pari 5,00 €/m² per l'area ricadente in Z.T.O. E2.

Per cui, considerata l'estensione del bene si determina un valore di mercato alla data attuale dell'Immobile 48 pari a:

$$2.800 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 + 861 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 144.305,00 \text{ €}$$

3.2.9. IMMOBILE N° 49 (Via Orti - Fg. 24, p.IIa. 976, 980 e 984):

Trattasi di reliquati di aree siti in Via Orti del Comune di Catanzaro, identificate nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 24, con particelle 1057 e 1058. Presentano una superficie complessiva pari a 53 m² e risultano utilizzate come spazi di manovra/parcheggi dei fabbricati censiti nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio di mappa 24, particella 519, 974 e 1476 (cfr. all. 2h). Le suddette aree, di difficile identificazione in quanto facenti parte dell'intero piazzale, presentano una forma irregolare e risultano attualmente pavimentate con asfalto bituminoso. risultano accessibili da Via Orti e confinano a sud con particella 1056, a est con l'immobile 19 di cui in precedenza, a nord con particella 1059 salvo altri.

Dal punto di vista urbanistico e con riferimento al vigente Piano Regolatore Comunale, l'area ricade in Z.T.O. B1 "*organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti*", all'interno di un'area in Vincolo Idrogeologico e Instabile di tipo 1A a 1C.

Tenuto conto della classificazione urbanistica e dell'effettiva possibilità di utilizzazione del bene in oggetto, si ritiene congruo, ai fini della valutazione economica, assumere un valore unitario pari a 20,00

€/m² per cui, considerata l'estensione del bene si determina un valore di mercato alla data attuale dell'**Immobile 41** pari a:

$$53 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.060,00 \text{ €}}$$

3.2.10. IMMOBILE N° 50 (Terreno in C.da Ariella - Fg. 26, p.lle 266, 267, 312, 813, 814, 815, 816, 817, 818 e 2528):

L'Immobile 50 è composto da particelle di terreno ubicate in Contrada Ariella del Comune di Catanzaro, censite nel N.C.T. dello stesso comune al foglio di mappa 26, con particelle 266, 267, 312, 813, 814, 815, 816, 817, 818 e 2528 (cfr. all. 2i). Trattasi di un lotto di terreno con una superficie complessiva pari a 9.905 m², accessibile percorrendo una strada comunale, con caratteristiche di strada interpoderale, denominata Contrada Ariella, che si diparte dalla Strada Provinciale, denominata Via Francesco Scerbo, di larghezza ridotta, caratterizzata da un andamento tortuoso e da pendenze elevate. Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata Z.T.O. E2 "Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad uso agricolo ordinario" e risulta in parte ricadente in vincolo idrogeologico ed in area a stabilità limitata.

Il bene attualmente in possesso del sig. Antonio Paonessa, presenta al suo interno piante di ulivo, querce e altre piante ad alto fusto.

Tenuto conto della classificazione urbanistica e dell'effettiva possibilità di utilizzazione del bene in oggetto, si ritiene congruo, ai fini della valutazione economica, assumere un valore unitario pari a 5,00 €/m² per cui, considerata l'estensione del bene si determina un valore di mercato alla data attuale dell'**Immobile 50** pari a:

$$9.905 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/mq} = \mathbf{4.750,00 \text{ €}}.$$

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ausiliario Tecnico del Curatore, a conclusione del lavoro svolto, nel rassegnare la presente relazione, indica come Valore Complessivo dei beni facenti capo alla società Paonessa Costruzioni e ai relativi soci, l'importo complessivo pari a: **1.487.559,00 €** così distinto:

- ✍ **€ 1.287.905,00** per i beni immobili censiti nel N.C.E.U. (cfr. all. 8a: Tabella A);
- ✍ **€ 199.654,00** per i beni immobili censiti nel N.C.T. (cfr. all. 8b: Tabella B).

Certo di avere officiato in modo pieno ed esauritivo all'incarico conferitomi, il sottoscritto Ausiliario Tecnico del Curatore, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, trasmette il presente elaborato peritale dichiarando la propria disponibilità a fornire eventuali chiarimenti richiesti.

Catanzaro, 17 maggio 2024

L'Ausiliario Tecnico del Curatore

dott. ing. Maurizio Tavano

ALLEGATI

- all. n. 1: "Visure Catastali"
- all. n. 2: "Estratti di Mappa Catastali"
- all. n. 3: "Elaborati Planimetrici con relativi Elenco dei Subalterni"
- all. n. 4: "Planimetrie Catastali"
- all. n. 5: "Piante Schematiche"
- all. n. 6: "Documentazione Fotografica"
- all. n. 7: "Documentazione Tecnica relativa ai Beni oggetto di perizia"
- all. n. 8a: "Tabella A: Elenco con Valutazione degli Immobili - Fabbricati"
- all. n. 8b: "Tabella B: Elenco con Valutazione degli Immobili - Terreni"

Catanzaro, 17 maggio 2024

L'Ausiliario Tecnico del Curatore

dott. ing. Maurizio Tavano