

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

-SEZIONE FALLIMENTI-

FALLIMENTO N° 01/2019

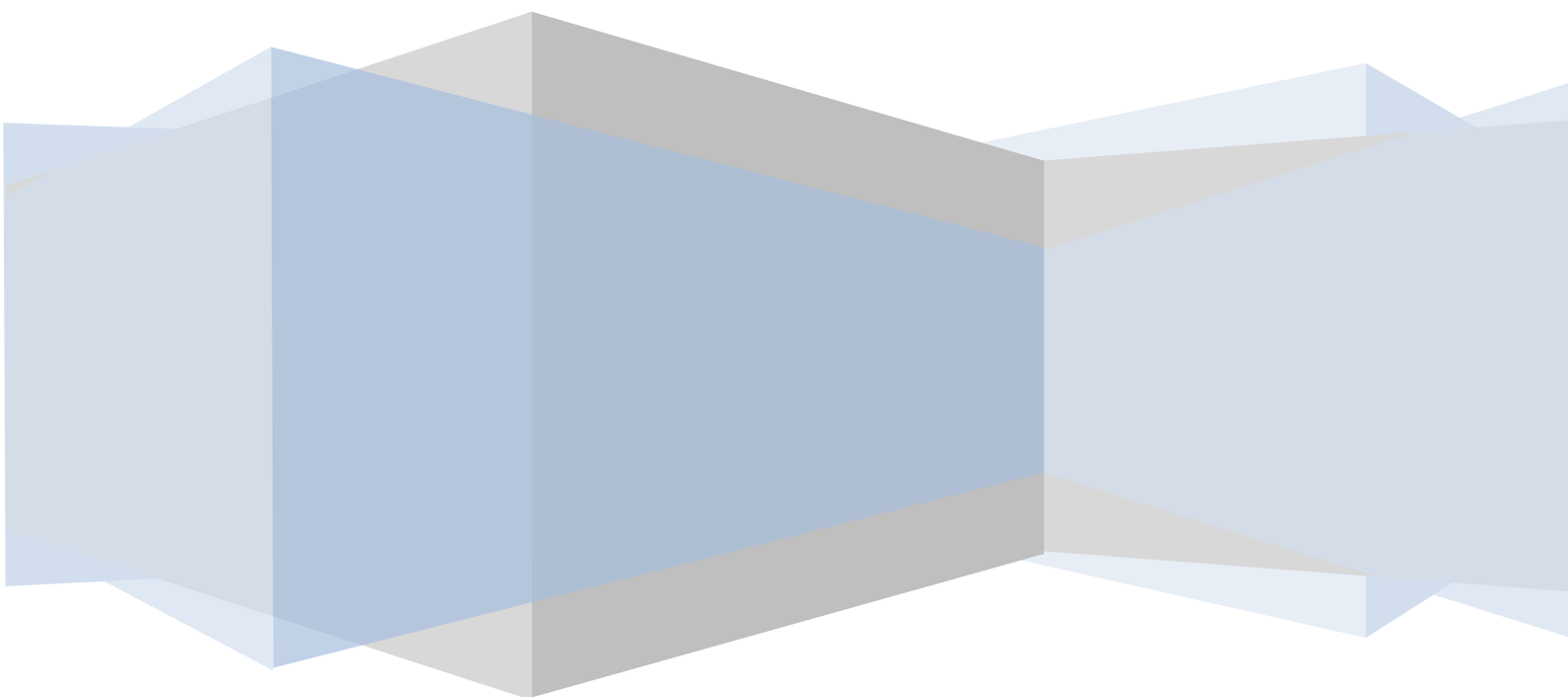
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXX

Giudice: Dott. Mario Miele

-INTEGRAZIONE-

Relazione di Stima Immobiliare

Perito: Ing. Paolo De Fina



Sommario

Oggetto: Fallimento n° 01/2019 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXX,.....	3
PREMESSA	3
➤ Quesiti:	3
INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI	4
RISPOSTE AI QUESITI	5
Quesito a)	5
<i>Identificazione dei beni immobili:</i>	5
<i>Localizzazione dei terreni:</i>	17
<i>Suddivisione dei Lotti:</i>	20
<i>Stima del Valore dei Beni:</i>	20
Stima dei Terreni:	20
Valore Lotto 8 :	22
Valore Lotto 9 :	22
Valore altri beni :	22
Tabella di sintesi dei valori di stima di tutti i Lotti Stimati:	23
Tabella degli allegati.....	24



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: **Fallimento n° 01/2019 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXX,**

Giudice : Dott. **MARIO MIELE**

Perito Stimatore: Ingegnere **PAOLO DE FINA**, con studio tecnico in via Ipponio n° 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Vibo Valentia settore Civile ed Ambientale, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vibo Valentia.



PREMESSA

In data 12/12/2021 il Curatore Fallimentare, Avv. Francesco Manduca, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Perito Stimatore nel Fallimento iscritto presso il Tribunale di Vibo Valentia al Numero 01/2019, della "XXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXX".

Si riportano di seguito i quesiti formulati:

- **Quesiti:**
- a) Stima e quotazione di tutti i beni immobili (esclusi quelli strumentali per l'esercizio dell'attività di Farmacia) siti in Comune di Serra San Bruno, Fabrizia, Goito (Mantova)



INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Dato avvio alla fase preliminare di accertamento documentale, nonché dei fascicoli e dei relativi atti ad essi allegati, in accordo con il Curatore Fallimentare Avv. Francesco Manduca, ha provveduto a dare inizio ai sopralluoghi per l'espletamento delle operazioni peritali in data 24/02/2022 presso gli immobili appresi all'attivo fallimentare siti nel Comune di Fabrizia, le operazioni peritali proseguivano nelle date del 19/04/2022, del 01/05/2022 presso gli immobili siti nel Comune di Goito (MN), del 11/05/2022 e del 23/06/2022.

Il sottoscritto ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali effettuando i rilievi piano altimetrici. I verbali di sopralluogo sono stati allegati alla relazione precedente (cfr. All.2 della Perizia).

Durante lo svolgimento dei sopralluoghi il sottoscritto ha preso visione dei luoghi oggetto della presente relazione, ha effettuato rilievi fotografici, ha eseguito rilievi piano-altimetrici degli immobili ed ha provveduto ad eseguire tutte le indagini necessarie all'accertamento dello stato dei luoghi acquisendo, per quanto possibile, la totalità delle notizie utili al corretto espletamento dell'incarico affidatogli.

Il sottoscritto ha redatto la presente integrazione alla precedente relazione di stima, relativamente ai beni immobili siti nei Comuni di Serra San Bruno e di Spadola, catastalmente intestati alla ditta "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX", nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXX, con il codice fiscale XXXXXXXXXXXX.



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

“Stima e quotazione di tutti i beni immobili (esclusi quelli strumentali per l’esercizio dell’attività di Farmacia) siti in Comune di Serra San Bruno, Spadola, Fabrizia, etc ”

Identificazione dei beni immobili:

Gli ulteriori beni appresi al fallimento risultano essere i seguenti:

Unità Immobiliare 20): Terreno sito nel Comune di Serra San Bruno

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
20)	7	129	---	Area Rurale	--	51	51	Dominicale 0,00 Agrario 0,00
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none">XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni					

Confini:

Il terreno confina su tutti i lati con la particella di terreno 130 dello stesso foglio 7 in cui la stessa risulta inserita.

Descrizione:

Terreno agricolo identificato con la particella 129 di metri quadrati 51,00.

Unità Immobiliare 21): Terreno sito nel Comune di Serra San Bruno

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
21)	7	130	---	Bosco Ceduo	1	--	2520	Dominicale 3.25 Agrario 0.78

Intestatari:

- XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXX
- Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Confini:

Il Terreno confina a Nord con la particella 129 intestata alla stessa ditta, e con la particella 131 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con la particella 142 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Ovest con la particella 827 e 142 intestate ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con le particelle 555, 131 e 554 intestate ad altra ditta estranea al procedimento.

Descrizione:

Terreno agricolo identificato con la particella 130 di metri quadrati 2520.

Unità Immobiliare 22): Terreno sito nel Comune di Serra San Bruno

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
22)	7	824	---	Semin. Irriguo	2	--	1655	Dominicale 5,98 Agrario 2,14
		Intestatari:	<ul style="list-style-type: none">XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni					

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 127,128, 822, 109, 110, 111 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con la particella 827, 828, ed 829 intestate ad altre ditte estranee al procedimento, e con la particella 825 intestata alla stessa ditta; ad Ovest con la particella 825 intestata alla stessa ditta; ad Est con le particelle 130 intestata alla stessa ditta e con le particelle 127, 128 intestate ad altra ditta estranea al procedimento.

Descrizione:

Terreno agricolo identificato con la particella 824 di metri quadrati 1655.

La particella di terreno, a seguito dei sopralluoghi espletati, è risultata occupata da autoveicoli, carcasse di autovetture, e da un enorme quantitativo di carcasse di pneumatici.



Unità Immobiliare 23): Terreno sito nel Comune di Serra San Bruno

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
23)	7	825	--	Semin. Irrig.	2	--	310	Dominicale 1,12 Agrario 0,40
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none">XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni					

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 106, e 819 intestate ad altre ditte estranee al procedimento e con la particella 824 intestata alla stessa ditta; a Sud con la particella 824, 829 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 826 intestata alla stessa ditta; ad Est con la particella 824 intestata alla stessa ditta.

Descrizione:

Terreno identificato con la particella 824 di metri quadrati 1655.

La particella è interamente occupata dalla strada comunale denominata via “San Brunone da Colonia”.

Unità Immobiliare 24): Terreno sito nel Comune di Serra San Bruno

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
24)	7	826	---	Semin. Irrig.	--	--	95	Dominicale 0,34 Agrario 0,12
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none">XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni					

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 825 intestata alla stessa ditta e con le particelle 820 e 106 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con la particella 829 e con la particella 125 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 125 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con la particella 825 intestata alla stessa ditta.



Descrizione:

Terreno identificato con la particella 826 di metri quadrati 95.

La particella di terreno, a seguito del sopralluogo espletato, è risultata interamente occupata da un manufatto in lamiera ed acciaio con parti in muratura, non censito al NCEU e privo di titolo edilizio valido, occupato da soggetti terzi senza alcun titolo.

Unità Immobiliare 25): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
25)	6	119	---	Seminativo	--	4470	4470	Dominicale 11,54 Agrario 3,92
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none">• XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXX – Proprietà 1/2• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2					

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 332 e la 254 intestate alla stessa ditta; a Sud con la particella 120 e con la particella 338 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 338 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con la particella 244, 388 intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Descrizione:

Terreno agricolo identificato con la particella 119 di metri quadrati 4470.

Unità Immobiliare 26): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
26)	6	243	---	Pascolo	1	460	460	Dominicale 0,24 Agrario 0,21
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none">• XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXX – Proprietà 1/2					

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CZ) il
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà per 1/2

Confini:

Il Terreno confina a Nord con la particella 254 intestata alla stessa ditta e con le particelle 93 ed 82 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con le particelle 126, 125 e 124 e con la particella 338 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 254 intestata alla stessa ditta; ad Est con le particelle 126, 125 e 124 intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Descrizione:

Terreno identificato con la particella 243 di metri quadrati 460.

Unità Immobiliare 27): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
27)	6	254	---	Pascolo	2	1240	1240	Dominicale 0,45 Agrario 0,26
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none">• XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXX – Proprietà 1/2• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2					

Confini:

Il Terreno confina a Nord con la particella 332 intestata alla stessa ditta; a Sud con le particelle 388, intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Ovest con le particelle 300 intestata alla stessa ditta e con la particella 331 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con la particella 254 intestate alla stessa ditta.

Descrizione:

Terreno identificato con la particella 332 di metri quadrati 1240.



Unità Immobiliare 28): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
28)	6	300	---	Pascolo	2	9940	9940	Dominicale 3,59 Agrario 2,05
Intestatarî:			<ul style="list-style-type: none">• XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXX – Proprietà 1/2• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2					

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 415, 410, e 76 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con le particelle 331, 333 intestate ad altre ditte estranee al procedimento e con la particella 332 intestata alla stessa ditta; ad Ovest con la particella 76, e 333 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Est con le particelle 410, 110, 111 intestate ad altre ditte estranee al procedimento e con la particella 332 intestata alla stessa ditta.

Descrizione:

Terreno identificato con la particella 300 di metri quadrati 9940.

Unità Immobiliare 29): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
29)	6	332	---	Bosco Ceduo	1	5080	5080	Dominicale 6,56 Agrario 1,57
Intestatarî:			<ul style="list-style-type: none">• XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXX – Proprietà 1/2• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2					

Confini:

Il Terreno confina a Nord con la particella 300 intestata alla stessa ditta e con la particella 111 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con le particelle 254, e 119 intestata alla

stessa ditta; ad Ovest con la particella 300 intestata alla stessa ditta e con la particella 331 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Descrizione:

Terreno identificato con la particella 332 di metri quadrati 5080.

Unità Immobiliare 30): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
30)	6	336	---	Bosco Ceduo	1	13	13	Dominicale Agrario 4,44
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none">• XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXX – Proprietà 1/2• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/2					

Confini:

Il Terreno confina a Nord con la particella 120 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con le particelle 122, 335 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 335 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con le particelle 377 intestata alla stessa ditta.

Descrizione:

Terreno identificato con la particella 336 di metri quadrati 13.

Unità Immobiliare 31): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
31)	6	337	---	Semin. Irriguo	2	680	680	Dominicale 2,81 Agrario 0,88
Intestatari:			<ul style="list-style-type: none">• XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXX – Proprietà 1/2					

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
 Proprietà per 1/2

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 120 e 136 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con le particelle 122, e 270 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 336 intestata alla stessa ditta e con la particella 122 e 120 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Est con le particelle 136, 269 intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Descrizione:

Terreno identificato con la particella 337 di metri quadrati 680.

Unità Immobiliare 32): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
32)	3	9	---	Seminativo	2	5320	5320	Dominicale 13,74 Agrario 4,67
<p>Intestatari:</p> <ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 								

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10

Confini:

Il Terreno confina a Nord con la particella 259 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con le particelle 110, intestata alla stessa ditta e con le particelle 80 intestata ad altra ditta estranea al procedimento e con la particella 285 intestata alla stessa ditta; ad Ovest con la particella 259 intestata alla stessa ditta; ad Est con le particelle 8, e 80 intestate ad altre ditte estranee al procedimento e con la particella 10 e 285 intestata alla stessa ditta.

Descrizione:

Terreno identificato con la particella 9 di metri quadrati 5320.

Unità Immobiliare 33): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
33)	3	10	---	Pascolo	1	260	260	Dominicale 0,13 Agrario 0,12
Intestatari: <ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 								

Confini:

Il Terreno confina a Nord con la particella 9 intestata alla stessa ditta; a Sud con la particella 80 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 9 intestata alla stessa ditta; ad Est con la particella 80 intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Descrizione:

Terreno identificato con la particella 10 di metri quadrati 260.

Unità Immobiliare 34): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
34)	3	11	---	Bosco Ceduo	1	8330	8330	Dominicale 10,76 Agrario 2,58
				Intestatari: <ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 				



Confini:

Il Terreno confina a Nord con la particella 2 e 8 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con le particella 12 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Ovest con la particella 285 intestata alla stessa ditta e con la particella 8 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con la particella 2 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Descrizione:

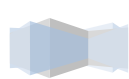
Terreno agricolo identificato con la particella 11 di metri quadrati 8330.

Unità Immobiliare 35): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro	
35)	3	285	---	Pascolo	2	1940	1940	Dominicale 0,70 Agrario 0,40	
		Intestatari:		<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 					

Confini:

Il Terreno confina a Nord con la particella 9 intestata alla stessa ditta e con le particelle 8 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con le particelle 80 e con la particella 12 intestate ad



altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 9 intestata alla stessa ditta e con la particella 80 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con le particelle 11 intestata alla stessa ditta.

Descrizione:

Terreno agricolo identificato con la particella 285 di metri quadrati 1940.

Unità Immobiliare 36): Terreno sito in Spadola

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
36)	6	304	---	Bosco Ceduo	1	14010	14010	Dominicale 18,09 Agrario 4,34
Intestatari:				<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXX - Codice Fiscale: XXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 2/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (CZ) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 • XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/10 				

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 117, 329, e 189 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con le particelle 169, 330, 421 e 118 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 189, 190, 283, 284 e 421 intestate ad altre ditte estranee



al procedimento; ad Est con le particelle 169, 329, 118 intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Descrizione:

Terreno agricolo identificato con la particella 304 di metri quadrati 14010.

Localizzazione dei terreni:

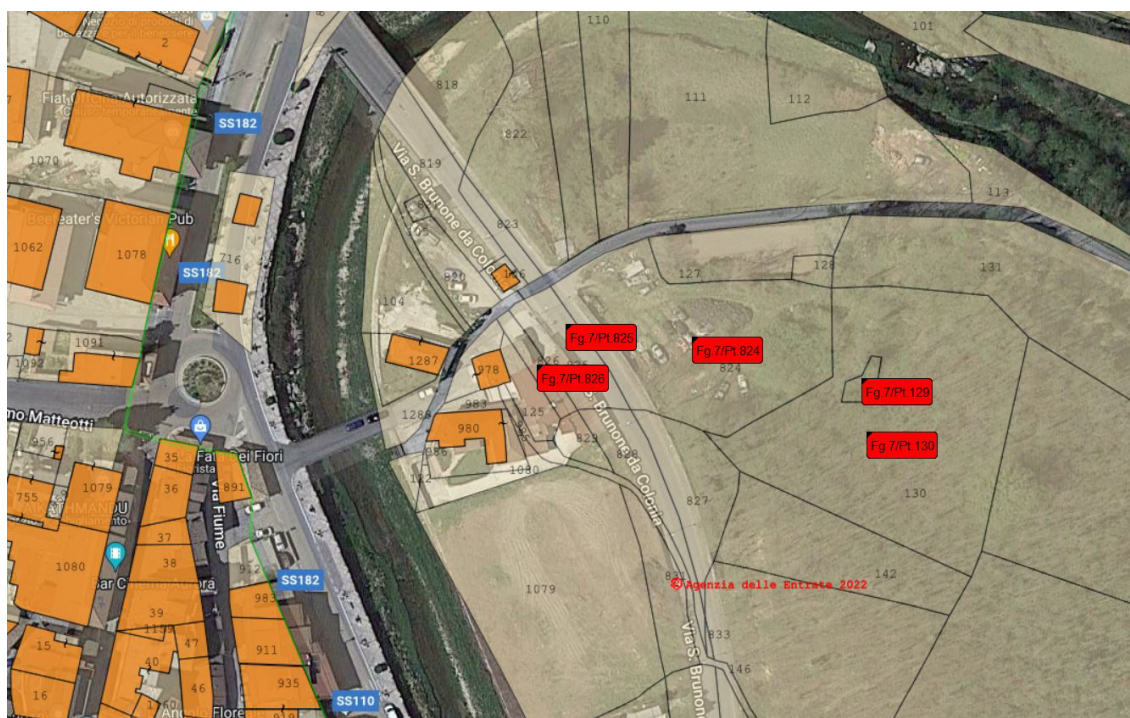


Figura 1. Terreni siti nel Comune di Serra San Bruno



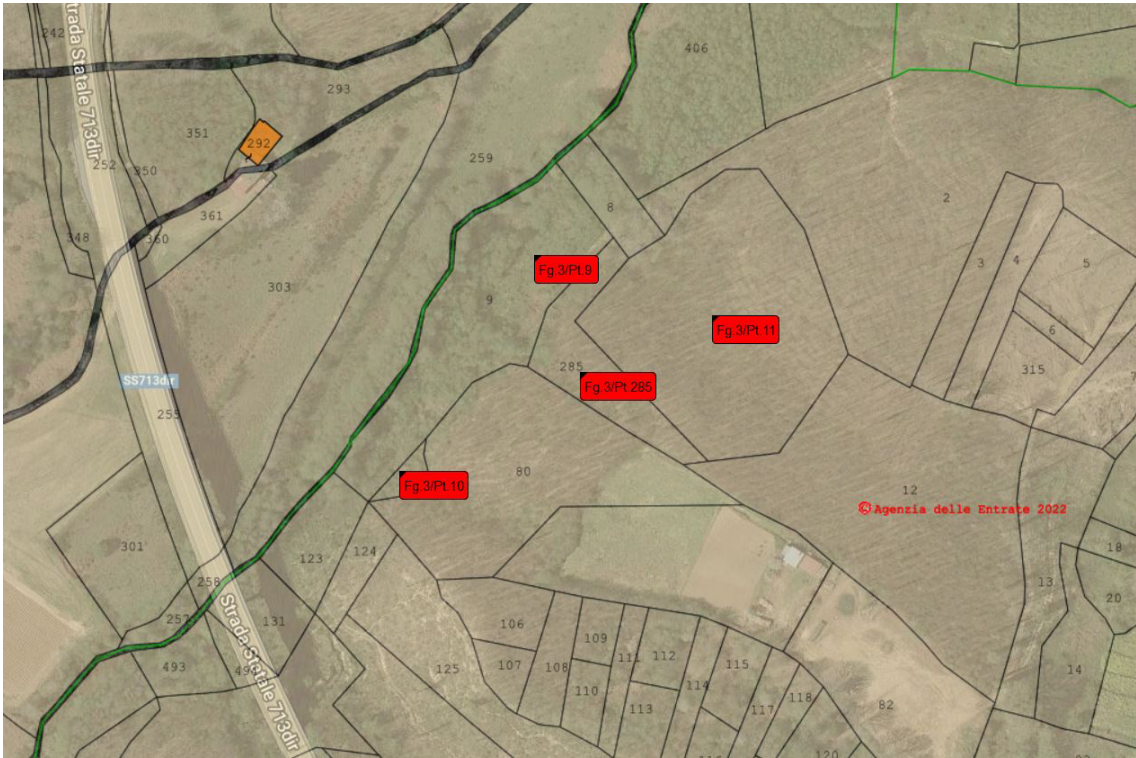


Figura 2. Terreni siti in Spadola (NCT Foglio 3)

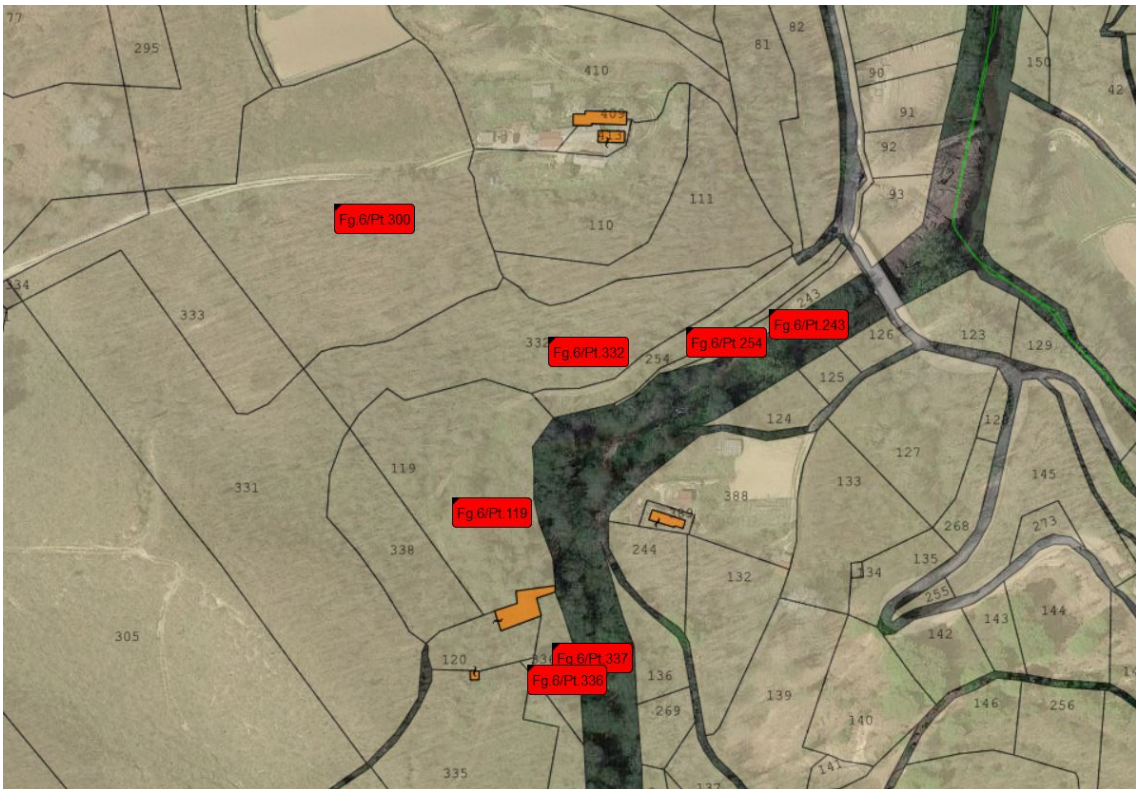


Figura 3. Terreni siti in Spadola (NCT Foglio 6)



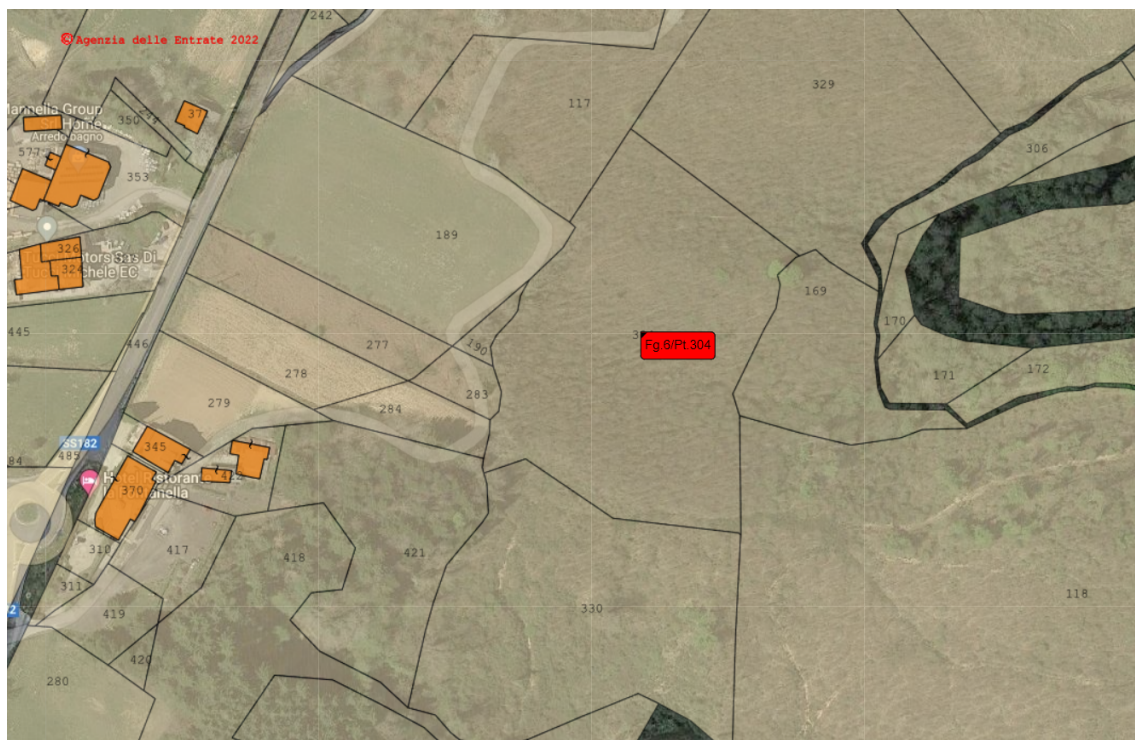


Figura 4. Terreni siti in Spadola (NCT Foglio 6)



Suddivisione dei Lotti:

In considerazione della natura ed alla conformazione dei terreni appresi al fallimento, il sottoscritto ritiene che gli stessi debbano essere posti in vendita secondo la seguente suddivisione:

Lotto	ID bene immobile	Riferimenti Catastali	Descrizione Beni	Quota di Proprietà
8	20	Serra S. Bruno (VV) F.7 P. 129	Terreno	1/1
	21	Serra S. Bruno (VV) F.7 P. 130	Terreno	1/1
*	22	Serra S. Bruno (VV) F.7 P. 824	Terreno	1/1
*	23	Serra S. Bruno (VV) F.7 P. 825	Terreno	1/1
*	24	Serra S. Bruno (VV) F.7 P. 826	Terreno	1/1
9	25	Spadola (VV) F. 6 P. 119	Terreno	1/2
	26	Spadola (VV) F. 6 P. 243	Terreno	1/2
	27	Spadola (VV) F. 6 P. 254	Terreno	1/2
	28	Spadola (VV) F. 6 P. 300	Terreno	1/2
	29	Spadola (VV) F. 6 P. 332	Terreno	1/2
	30	Spadola (VV) F. 6 P. 336	Terreno	1/2
	31	Spadola (VV) F. 6 P. 337	Terreno	1/2
*	32	Spadola (VV) F. 3 P. 9	Terreno	1/10
	33	Spadola (VV) F. 3 P. 10	Terreno	1/10
	34	Spadola (VV) F. 3 P. 11	Terreno	1/10
	35	Spadola (VV) F. 3 P. 285	Terreno	1/10
*	36	Spadola (VV) F. 6 P. 304	Terreno	1/10

Stima del Valore dei Beni:

Calcolo del valore commerciale dei Terreni:

Stima dei Terreni:

Al fine di procedere alla stima dei terreni appresi all'attivo fallimentare siti in agro nel Comune di Serra San Bruno e Spadola, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la stima in base all'estensione



dei terreni moltiplicata per il valore agricolo medio della Provincia di Vibo Valentia, pubblicati dall’Agenzia delle Entrate in data 20/02/2017 per l’annualità 2016 (ultimo anno pubblicato dall’Agenzia delle Entrate).


		Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA						Data: 20/02/2017 Ora: 10.29.10	
Valori Agricoli Medi della provincia									
Annualità 2016									
<i>Dati Pronunciamento Commissione Provinciale</i>					<i>Pubblicazione sul BUR</i>				
<i>n. del</i>					<i>n. del</i>				
REGIONE AGRARIA N°: 1 MONTAGNE DI SERRA SAN BRUNO Comuni di: ARENA, BROGNATURO, FABRIZIA, MONGIANA, NARDODIPACE, SERRA SAN BRUNO, SIMBARIO, SPADOLA					REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE OCCIDENTALI DEL MESIMA Comuni di: FILANDARI, FILOGASO, FRANCIACA, IONADI, LIMBADI, MAIERATO, MILETO, ROMBIOLO, SAN CALOGERO, SAN COSTANTINO CALABRO, SAN GREGORIO D'IPPONA, SANT'ONOFRIO, STEFANACONI, ZUNGRI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
AGRUMETO					52415,32	SI	SI		
BOSCO CEDUO	6733,43				5230,76				
BOSCO D'ALTO FUSTO	11783,51								
CANNETO					13942,70				
CASTAGNETO	5984,90								
FRUTTETO	10916,03				27096,48				
INCOLTO PRODUTTIVO	1284,97				1414,02				
NOCCIOLETO	34789,42								
ORTO IRRIGUO					22031,81				
PASCOLO	2499,23				2301,72				
PASCOLO ARBORATO	2959,34				3550,76				
PASCOLO CESPUGLIATO	1577,88				2038,00				
QUERCETO	4142,20				5918,68				

Figura 5. Tabella dei valori agricoli medi


		Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA						Data: 20/02/2017 Ora: 10.29.10	
Valori Agricoli Medi della provincia									
Annualità 2016									
<i>Dati Pronunciamento Commissione Provinciale</i>					<i>Pubblicazione sul BUR</i>				
<i>n. del</i>					<i>n. del</i>				
REGIONE AGRARIA N°: 1 MONTAGNE DI SERRA SAN BRUNO Comuni di: ARENA, BROGNATURO, FABRIZIA, MONGIANA, NARDODIPACE, SERRA SAN BRUNO, SIMBARIO, SPADOLA					REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE OCCIDENTALI DEL MESIMA Comuni di: FILANDARI, FILOGASO, FRANCIACA, IONADI, LIMBADI, MAIERATO, MILETO, ROMBIOLO, SAN CALOGERO, SAN COSTANTINO CALABRO, SAN GREGORIO D'IPPONA, SANT'ONOFRIO, STEFANACONI, ZUNGRI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
SEMINATIVO	5458,57				7761,42				
SEMINATIVO ARBORATO	8352,83				12496,14				
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	8680,52				17689,87				
SEMINATIVO IRRIGUO	8680,52				16375,71				
ULIVETO	14336,61	SI	SI		22163,11				
VIGNETO	14534,12				20584,11				

Figura 6. Tabella dei valori agricoli medi

Si riporta di seguito un estratto dei dati rilevati con i relativi calcoli effettuati.

LOTTO	Imm. id	Riferim. Catastali		Superf. mq	qualità	Valore medio		Valore bene	Proprietà quota	Valore quota	VALORE LOTTO		
		F.	P.			Euro/Ettaro	Euro mq						
8	20	7	129	serra s. bruno	51	area rurale	----	0,24	12,24	1/1	€ 12,24	€ 2.500,00	
	21	7	130	serra s. bruno	2520	bosco ceduo	6733,43	0,673343	1696,82	1/1	€ 1.696,82		
9	25	6	119	Spadola	4470	seminativo	5458,57	0,545857	2439,98	1/2	€ 1.219,99	€ 4.684,34	
	26	6	243	Spadola	460	pascolo	2499,23	0,249923	114,96	1/2	€ 57,48		
	27	6	254	Spadola	1240	pascolo	2499,23	0,249923	309,90	1/2	€ 154,95		
	28	6	300	Spadola	9940	pascolo	2499,23	0,249923	2484,23	1/2	€ 1.242,12		
	29	6	332	Spadola	5080	bosco ceduo	6733,43	0,673343	3420,58	1/2	€ 1.710,29		
	30	6	336	Spadola	13	bosco ceduo	6733,43	0,673343	8,75	1/2	€ 4,38		
*	31	6	337	Spadola	680	semin irrig	8680,52	0,868052	590,28	1/2	€ 295,14	€ 906,27	
	32	3	9	Spadola	5320	seminativo	5458,57	0,545857	2903,96	1/10	€ 290,40		
	33	3	10	Spadola	260	pascolo	2499,23	0,249923	64,98	1/10	€ 6,50		
	34	3	11	Spadola	8330	bosco ceduo	6733,43	0,673343	5608,95	1/10	€ 560,89		
*	35	3	285	Spadola	1940	pascolo	2499,23	0,249923	484,85	1/10	€ 48,49	€ 943,35	
*	36	6	304	Spadola	14010	bosco ceduo	6733,43	0,673343	9433,54	1/10	€ 943,35		
*	23	7	825	serra s. bruno	310	semin irrig	8680,52	0,868052	269,10	1/1	€ 269,10		€ 269,10
*	24	7	826	serra s. bruno	95	semin irrig	8680,52	0,868052	82,46	1/1	€ 82,46		€ 82,46
*	22	7	824	serra s. bruno	1655	semin irrig	8680,52	0,868052	1436,63	1/1	€ 1.436,63		€ 1.436,63
*	23	7	825	serra s. bruno	310	semin irrig	8680,52	0,868052	269,10	1/1	€ 269,10		€ 269,10
*	24	7	826	serra s. bruno	95	semin irrig	8680,52	0,868052	82,46	1/1	€ 82,46		€ 82,46

Calcolo del valore commerciale dei Lotti:

Valore Lotto 8:

Per tanto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore complessivo dei terreni componenti il Lotto 8 risulta essere pari a **€ 2.500,00**.

Valore Lotto 9:

Per tanto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore complessivo dei terreni componenti il Lotto 9 risulta essere pari a **€ 4.700,00**.

Valore altri beni:

In virtù del valore emerso dalla stima effettuata, il sottoscritto ritiene che la vendita dei beni indicati con il simbolo [*], sia da ritenersi antieconomica sia per il ridotto valore di stima, che per le difformità rilevate, e per tanto non si è ritenuto necessario procedere alla formazione di un lotto di vendita.



Tabella di sintesi dei valori di stima di tutti i Lotti Stimati:

Facendo seguito a quanto già riportato nel corso dell'Elaborato Peritale depositato, ad integrazione e rettifica, il sottoscritto riporta di seguito l'elenco di dettaglio dei beni appresi al fallimento con l'indicazione dei lotti di vendita e del valore stimato corrispondente.

Lotto	ID	Riferimenti Catastali	Descrizione Beni	Valore di stima	Quota Propr.	Valore quota di Proprietà	Valore del Lotto
1	1	Serra S. Bruno (VV) F. 5 P. 573 S. 1	Abitazione	80.218,76 €	11/14	63.000,00 €	63.000,00 €
2	3	Fabrizia (VV) F. 2 P. 300	Casa indipendente	6.500,00 €	1/1	6.500,00 €	6.500,00 €
3	4	Fabrizia (VV) F.2 P.295/297 S.3	Appart. + Magazzini	95.000,00 €	1/1	95.000,00 €	95.000,00 €
	5	Fabrizia (VV) F.2 P.295 S.1	Negoziio		1/1		
	6	Fabrizia (VV) F.2 P.295 S.2	Magazzino		1/1		
4	7	Fabrizia (VV) F. 14 P. 276	Terreno	1.174,31 €	1/1	1.174,31 €	4.700,00 €
	8	Fabrizia (VV) F. 14 P. 277	Terreno	2.508,67 €	1/1	2.508,67 €	
	9	Fabrizia (VV) F. 14 P. 327	Terreno	929,71 €	1/1	929,71 €	
5	10	Fabrizia (VV) F. 14 P. 586	Terreno	760,54 €	1/1	760,54 €	4.500,00 €
	11	Fabrizia (VV) F.14 P. 587	Terreno	3.674,73 €	1/1	3.674,73 €	
6	14	Fabrizia (VV) F. 14 P. 562	Terreno	9.529,06 €	2/6	3.176,35 €	7.500,00 €
	16	Fabrizia (VV) F. 14 P. 570	Fabbr. Rurale	5.500,00 €	2/6	1.833,33 €	
	17	Fabrizia (VV) F. 14 P. 572	Terreno	6.831,57 €	2/6	2.277,19 €	
7	18	Goito (MN) F. 42 P. 292 + 578	Villa + Magazzini	1.643.060,31 €	1/4	410.000,00 €	410.000,00 €
8	20	Serra S. Bruno (VV) F. 7 P. 129	Terreno	12,24 €	1/1	12,24 €	2.500,00 €
	21	Serra S. Bruno (VV) F. 7 P. 130	Terreno	1.696,82 €	1/1	1.696,82 €	
9	25	Spadola (VV) F. 6 P. 119	Terreno	2439,98 €	1/2	1.219,99 €	4.700,00 €
	26	Spadola (VV) F. 6 P. 243	Terreno	114,96 €	1/2	57,48 €	
	27	Spadola (VV) F. 6 P. 254	Terreno	309,90 €	1/2	154,95 €	
	28	Spadola (VV) F. 6 P. 300	Terreno	2484,23 €	1/2	1.242,12 €	
	29	Spadola (VV) F. 6 P. 332	Terreno	3420,58 €	1/2	1.710,29 €	
	30	Spadola (VV) F. 6 P. 336	Terreno	8,75 €	1/2	4,38 €	
	31	Spadola (VV) F. 6 P. 337	Terreno	590,28 €	1/2	295,14 €	
*	2	Serra S. Bruno (VV) F. 5 P.573 S. 2	Abitazione	14.253,01 €	1/14	1.018,07 €	1.018,07 €

*	12	Fabrizia (VV) F. 2 P. 217 S. 2	Magazzino	19.728,84 €	2/6	6.500,00 €	6.500,00 €
	13	Fabrizia (VV) F. 2 P. 217 S. 3	Abitazione		2/6		
*	15	Fabrizia (VV) F. 14 P. 567	Fabbr. Rurale Diruto	2.400,00 €	2/6	800,00 €	800,00 €
*	19	Goito (MN) F. 42 P. 579 + 580	Magazzini	€ 7.066,88	1/2	3.500,00 €	3.500,00 €
*	22	Serra S. Bruno (VV) F. 7 P. 824	Terreno	1.436,63 €	1/1	1.436,63 €	1.436,63 €
*	23	Serra S. Bruno (VV) F. 7 P. 825	Terreno	269,10 €	1/1	269,10 €	269,10 €
*	24	Serra S. Bruno (VV) F. 7 P. 826	Terreno	82,46 €	1/1	82,46 €	82,46 €
*	32	Spadola (VV) F. 6 P. 119	Terreno	2903,96 €	1/10	290,40 €	290,40 €
*	33	Spadola (VV) F. 6 P. 119	Terreno	64,98 €	1/10	6,50 €	6,50 €
*	34	Spadola (VV) F. 6 P. 119	Terreno	5608,95 €	1/10	560,89 €	560,89 €
*	35	Spadola (VV) F. 6 P. 119	Terreno	484,85 €	1/10	48,49 €	48,49 €
*	36	Spadola (VV) F. 6 P. 119	Terreno	9433,54 €	1/10	943,35 €	943,35 €
Totale Valore Complessivo dei Beni Stimati						613.419,26 €	

*** Per ciò che attiene ai beni indicati si ritiene che la vendita risulti antieconomica in virtù delle caratteristiche, delle difformità e delle criticità rilevate e del valore degli stessi.**



Tanto il sottoscritto Perito doveva al fine dell'espletamento dell'incarico affidatogli, nel ringraziarla per la fiducia accordata, rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Vibo Valentia, lì 18/10/2022

Il Perito Stimatore
(Dott. Ing. Paolo De Fina)
 -Documento Firmato Digitalmente-

Tabella degli allegati

- Allegato 01: Richiesta CDU Comune di Spadola, e Comune di Serra San Bruno;
- Allegato 02: Certificato Destinazione Urbanistica Rilasciato;
- Allegato 04: Documentazione catastale aggiornata;

