



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

FALL. n. 04/2022



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fall. n. 04/2022

Il C.T.U.
Arch. Saverio Franco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fall. N. 04/2022

Relazione di stima dei beni

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Saverio Franco**, iscritto all'Ordine degli *Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori* della Provincia di Vibo Valentia con il n. 269, con studio di Architettura in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini, 14 è stato nominato C. T. U. dal Curatore Fallimentare Avv. Francesco Manduca, nella procedura fall. n. 04/2022 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Vibo Valentia, per adempiere all'incarico professionale affidatomi al fine della valutazione dei beni in possesso del Sig. **XXXXXXXXXX** nato a Francica il **XXXXXXXXXX**, codice fiscale **XXXXXXXXXX**, in qualità di socio della Società **XXXXXXXXXX** con sede in Zambrone, località Malavranca. I beni oggetti di consulenza sono ubicati nel Comune di Ricadi al **foglio 12 particelle 1383 – 1387 – 1388 – 1391 – 1395 – 1396 – 1397 – 1398 – 1399 – 1400 – 1401 – 1403 – 1404 – 1408 – 1409 – 1410 – 1413 – 1414 – 1415 – 1417 – 1418 – 1420 – 1421 – 1423 - 1424**, e nel Comune di Zambrone al **foglio 12 particelle 193 – 195**, di proprietà della **XXXXXXXXXX**.

- Svolgimento delle operazioni.

La presente perizia di stima, riguarda i beni di proprietà della società **xxxxxxxxxx** con sede in Zambrone contrada Malavranca, siti nel Comune di Ricadi (Lottizzazione Forgione in località Forgione), e nel Comune di Zambrone. Tali beni fanno parte della procedura fallimentare 22/2015 contro il sig. **XXXXXXXXXX** in qualità di socio.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetto del pignoramento ricadono in diversi Comuni, previo accordo verbale con il Sig. XXXXXXXXXX si fissavano le operazioni peritali per il giorno 11/02/2016 alle ore 11,00. In tale data mi sono recato presso i luoghi oggetto di consulenza accompagnato dal Sig. XXXXXXXXXX al fine di ottenere tutte le informazioni necessarie per espletare l'incarico affidatomi. Si è provveduto, pertanto, ad una prima sommaria ricognizione sulla scorta del materiale documentale in possesso dell'esecutato procedendo in seguito ai rilievi fotografici e metrici degli immobili staggiti con l'ausilio del collaboratore Geom. XXXXXXXXXX iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vibo Valentia al n. XXXXXXXXXX.

Nel periodo trascorso per l'espletamento del mandato, sono stati eseguiti vari accessi presso i pubblici Uffici (Agenzia del territorio di Vibo Valentia, Ufficio tecnico del Comune di Francica), al fine di acquisire documenti ed elementi non presenti negli atti, ma ritenuti necessari per una corretta ed esaustiva attività peritale e per verificare la correttezza di quanto prodotto dal debitore, cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi.

DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI OGGETTI DI CONSULENZA

1) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei dati catastali; indicazione dei nominativi e dei comproprietari;

I beni oggetto di perizia della presente relazione tecnica, sono:

A. Catasto Terreni del comune di Ricadi identificati al **Foglio n. 12** particelle:

1. **1383**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 02 ca 52, deduz. A4, reddito dominicale € 1,03, reddito agrario € 0,52;
2. **1387**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 29, deduz. A4, reddito dominicale € 3,38, reddito agrario € 1,71;
3. **1388**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 09 ca 25, deduz. A4, reddito dominicale € 3,77, reddito agrario € 1,91;
4. **1391**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 65, deduz. A4, reddito dominicale € 3,12, reddito agrario € 1,58;
5. **1395**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 11 ca 71, deduz. A4, reddito dominicale € 4,78, reddito agrario € 2,42;
6. **1396**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 10 ca 95, deduz. A4, reddito dominicale € 4,47, reddito agrario € 2,26;
7. **1397**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 09 ca 69, deduz. A4, reddito dominicale € 3,95, reddito agrario € 2,00;
8. **1398**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 96, deduz. A4, reddito dominicale € 3,66, reddito agrario € 1,85;
9. **1399**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 22, deduz. A4, reddito dominicale € 3,35, reddito agrario € 1,70;
10. **1400**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 39, deduz. A4, reddito dominicale € 3,42, reddito agrario € 1,73;
11. **1401**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 88, deduz. A4, reddito dominicale € 3,62, reddito agrario € 1,83;
12. **1403**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 77, deduz. A4, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 1,61;

13. **1404**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 84, deduz. A4, reddito dominicale € 3,20, reddito agrario € 1,62;
14. **1408**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00, deduz. A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45;
15. **1409**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00, deduz. A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45;
16. **1410**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00, deduz. A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45;
17. **1413**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 28, deduz. A4, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 1,30;
18. **1414**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 27, deduz. A4, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 1,30;
19. **1415**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 27, deduz. A4, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 1,30;
20. **1417**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 25, deduz. A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;
21. **1418**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 25, deduz. A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;
22. **1420**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 25, deduz. A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;
23. **1421**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 24, deduz. A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;
24. **1423**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 05 ca 81, deduz. A4, reddito dominicale € 2,37, reddito agrario € 1,18;

25. **1424**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 05 ca 70, deduz. A4, reddito dominicale € 2,33, reddito agrario € 1,18;

I beni sono derivanti da frazionamento del 07/11/2011 n. 112426.1/2011 in atti dal 07/11/2011 (protocollo n. VV0112426 presentato il 04/11/2011).

L'intestazione degli immobili risultano a XXXXXXXXXX con sede in Zambrone cod. Fisc. XXXXXXXXXX proprietaria per 1/1.

B. Catasto Terreni del comune di Zambrone identificati al **Foglio n. 12** particelle:

1. **193**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 70 ca 30, reddito dominicale € 0,73, reddito agrario € 0,36;
2. **195**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie ha 1 are 70 ca 30, reddito dominicale € 1,53, reddito agrario € 0,77;

I beni sono derivanti da frazionamento n. 3289 in atti dal 07/09/1990.

L'intestazione degli immobili risultano a XXXXXXXXXX con sede in Zambrone cod. Fisc. XXXXXXXXXX proprietaria per 1/1, derivanti da atto pubblico del 19/03/2008. Nota presentata con Modello Uico n. 1523.1/2008 in atti dal 07/04/2008 Repertorio n. 136700 Rogante notaio XXXXXXXXXX in Catanzaro.

Lo stato dei luoghi degli immobili pignorati, ha corrispondenza sia con i documenti forniti dal Sig. XXXXXXXXXX (in qualità di socio della XXXXXXXXXX) e sia con la consistenza catastale, per altro non vi sono diversità da segnalare.

2) *descrizione sommaria dei beni;*

Per facilitare la lettura della presente perizia e al fine di una valutazione più dettagliata, i beni pignorati saranno suddivisi in lotti disgiunti, riferendo la stima degli stessi in forma specifica ad ogni singolo lotto.

I beni ricadenti nel Comune di Ricadi, fanno parte di una lottizzazione in località Forgione, denominata "Lottizzazione Forgione".

Si precisa che la particella identificata al N.C.T. del Comune di Ricadi al fg. 12 n. 1383, risulta essere una fascia di terreno adiacente ad una strada del piano di lottizzazione, per cui il valore di stima sarà diverso dagli altri lotti edificabili.



ESTRATTO DI MAPPA – Comune di Ricadi - foglio 12 (Lottizzazione)

Lotti numerati per particella:

1. **1383**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 02 ca 52, deduz. A4, reddito dominicale € 1,03, reddito agrario € 0,52;
2. **1387**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 29, deduz. A4, reddito dominicale € 3,38, reddito agrario € 1,71;

3. **1388**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 09 ca 25, deduz. A4, reddito dominicale € 3,77, reddito agrario € 1,91;
4. **1391**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 65, deduz. A4, reddito dominicale € 3,12, reddito agrario € 1,58;
5. **1395**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 11 ca 71, deduz. A4, reddito dominicale € 4,78, reddito agrario € 2,42;
6. **1396**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 10 ca 95, deduz. A4, reddito dominicale € 4,47, reddito agrario € 2,26;
7. **1397**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 09 ca 69, deduz. A4, reddito dominicale € 3,95, reddito agrario € 2,00;
8. **1398**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 96, deduz. A4, reddito dominicale € 3,66, reddito agrario € 1,85;
9. **1399**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 22, deduz. A4, reddito dominicale € 3,35, reddito agrario € 1,70;
10. **1400**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 39, deduz. A4, reddito dominicale € 3,42, reddito agrario € 1,73;
11. **1401**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 88, deduz. A4, reddito dominicale € 3,62, reddito agrario € 1,83;
12. **1403**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 77, deduz. A4, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 1,61;
13. **1404**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 84, deduz. A4, reddito dominicale € 3,20, reddito agrario € 1,62;
14. **1408**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00, deduz. A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45;

15. **1409**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45;
16. **1410**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45;
17. **1413**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 28,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 1,30;
18. **1414**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 27,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 1,30;
19. **1415**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 27,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 1,30;
20. **1417**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 25,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;
21. **1418**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 25,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;
22. **1420**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 25,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;
23. **1421**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 24,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;
24. **1423**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 05 ca 81,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,37, reddito agrario € 1,18;
25. **1424**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 05 ca 70,
deduz. A4, reddito dominicale € 2,33, reddito agrario € 1,18;

Documentazione fotografica









I beni identificati nel Comune di Zambrone sono dei terreni non lottizzati, e solo in parte risultano essere ricadenti in zone edificabili, nelle cosiddette "Aree ad edificazione indiretta (eredità di piano) ed Aree ad edificazione indiretta (eredità di piano), già convenzionate.



ESTRATTO DI MAPPA – Comune di Zambrone - foglio 12, p.lle 193-195

Per una più agevole compravendita, i beni identificati nel Comune di Zambrone saranno valutati in un unico lotto, in quanto la superficie complessiva, per un'eventuale realizzazione di opere edili, garantisce un maggiore interesse all'acquisto. Separandoli le possibilità di edificare si riducono. I beni sono:

1. **P.lla 193**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 70 ca 30, reddito dominicale € 0,73, reddito agrario € 0,36;
2. **P.lla 195**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie ha 1 are 70 ca 30, reddito dominicale € 1,53, reddito agrario € 0,77;

Descrizione dei Beni ricadenti nel Comune di Ricadi:

Gli immobili, di circa 49.312,00 mq. di superficie totale, sono ubicati in località Forgione nel Comune di Ricadi frazione San Nicolò e fanno parte di una lottizzazione denominata "Lottizzazione Forgione", in prossimità del centro abitato e a pochi chilometri dal mare, quindi molto attraenti dal punto di vista turistico. Inoltre la loro disposizione altimetrica è tale da elargire il privilegio ad una bella vista verso il mare, in più è confinante con due strade pubbliche, Viale G. Berto e la strada che collega il centro abitato di San Nicolò di Ricadi, che facilita i collegamenti verso il mare e verso tutti i servizi del centro urbano cittadino.

I terreni fanno parte di un piano di lottizzazione (P.D.L. Forgione) autorizzato dal Comune di Ricadi con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2002.

Il progetto di suddivisione dell'area del P.R.G. Comunale di Ricadi, risale agli anni '80 in forza al programma di fabbricazione approvato dalla Regione Calabria con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1459 del 15/07/1980 e il successivo P.R.G. approvato dal P.G.R. con decreto n. 321 del 09/06/1998 con la destinazione urbanistica dell'area in categoria C3 (Espansione Turistica).

Premesso ciò, ottenute le autorizzazioni, si sono presentate delle difficoltà alla realizzazione del progetto, dovute ad una serie di modifiche disposte in materia urbanistica subentrate negli anni successivi, pertanto, la società [REDACTED] ha inoltrato un progetto di variante alla Lottizzazione per le opere di Urbanizzazione, che è stato autorizzato dal Comune di Ricadi in data 24/10/2007 con il permesso a costruire n. 46, protocollo n. 8919/2005, pratica edilizia n. 150.

Successivamente, con istanza protocollata al Comune di Ricadi in data 06/06/2008 al n. 9397, è stata fatta richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ricadi, per la

Rimodulazione del piano di Lottizzazione Forgione, che lo stesso ha accordato e approvato con Delibera del consiglio Comunale n. 23 del 26/07/2008.

Inoltre in data 28/06/2011 con protocollo n. 7061/2011, è stata inoltrata istanza al Comune di Ricadi per un assestamento delle opere di Urbanizzazione, che il Comune ha autorizzato con il permesso a costruire n. 21 del 25/07/2011.

Le varie autorizzazioni sono state rilasciate alla società XXXXXXXXX nella persona del Sig. XXXXXXXXX in qualità di proprietario e Legale Rappresentante Amministratore Unico dei beni oggetto di perizia, acquistati con Atto di Compravendita rogato dalla Dott.ssa XXXXXXXXX, Notaio in Vibo Valentia, repertorio n. 58100, raccolta n. 22828, registrato a Vibo Valentia il 30/08/2007 al n. 2449 e trascritto il 31/08/2007 ai nn.ri 5670 e 3879.

Attualmente la lottizzazione risulta completa nelle opere di urbanizzazione primarie tant'è vero che la società XXXXXXXXX ha venduto alcuni lotti e i nuovi proprietari hanno già realizzato degli edifici del tipo isolato per come prevede il piano di lottizzazione.

I vari lotti presentano tutte le stesse caratteristiche tranne per la particella 1383 che è una fascia residua di terreno lottizzato adiacente ad una strada di piano, pertanto non edificabile e quindi valutata a parte.

Descrizione dei Beni ricadenti nel Comune di Zambrone:

Gli immobili, di circa 21.880,00 mq. di superficie totale, sono ubicati in località Daffinacello frazione del Comune di Zambrone, ricadenti nel Piano Strutturale Comunale per una parte in zona C3 e D3 e per una parte in zona non edificabile. Gran parte della superficie della particella 195, ricade in zona ad alto rischio

geologico, perché a scoscendimento sul mare. Infatti per circa 13.862 mq. l'area ricade nella zona prevista dall'articolo 56 (prescrizioni geologiche) comma 4 (zone non idonee – Fattibilità con gravi limitazioni) delle norme di attuazione del PSC. Pertanto solo una minima parte, circa 988 mq. risultano edificabili in quanto ricadenti in zona C3 – D3 del PSC. Tali aree sono ad edificazione indiretta (Eredità di Piano) e aree ad edificazione indiretta (Eredità di Piano) già convenzionate (fare riferimento all'articolo 16 del PSC).

Anche la particella n. 193 ha una porzione di superficie, per circa mq. 1.732, ricadenti in zona prevista nell'articolo 56 comma 4, mentre la rimanente parte di circa 5.298 mq. è ricadente in zona dell'articolo 16, aree sottoposte alla disciplina vigente nelle Zone C3 e D3 del PRG alla data di adozione del PSC.

In riferimento ai terreni edificabili per le porzioni ricadenti in zona C3 e D3, la valutazione di stima dei terreni sarà effettuata tenendo conto del valore di mercato comparativo di compravendita, in ragione di ogni metro quadro per la zona del Comune di Zambrone, consultando varie agenzie immobiliari e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Invece, per quanto riguarda il valore dei beni ricadenti nella zona non edificabile, si terrà conto del valore agricolo medio dell'Agenzia dell'Entrate dell'Ufficio del Territorio della Provincia di Vibo Valentia per la zona interessata per i terreni incolti produttivi.

Documentazione fotografica





3) Valore commerciale degli immobili, con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto;

Si tratta, nel caso in esame, di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di consulenza, per cui si è preferito adottare due criteri di stima :

A. Criterio di Stima Comparativo;

A. Criterio di stima comparativo

Con riferimento ai prezzi medi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo della posizione e dell'esposizione dei medesimi, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo, al fine di procedere alla stima dei beni, per i terreni, è stato opportunamente individuato il metro quadrato di "*Superficie Commerciale*" come parametro da adottare.

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale, scelte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione quali: tipologia, superficie, posizione, esposizione ecc., in un'ottica prettamente estimativa, il sottoscritto ha riferito il singolo bene, nel contesto locale cui appartiene, ricorrendo al metodo sintetico di stima ritenendolo il più rispondente al fine richiesto basandosi sulla conoscenza dei valori di mercato riscontrati nella zona quali risultati di libera compravendita in ragione d'ogni mq nel Comune di Ricadi e Zambrone ed in particolare per i terreni lottizzati edificabili. In particolare, nel pervenire alla valutazione si è tenuto conto, oltre che dalle risultanze delle ricerche di mercato condotte, anche dalla zona in cui è esposto il bene, con le relative peculiarità (posizione e Destinazione d'uso Urbanistica dello stesso) e la buona commerciabilità (anche ai fini di investimento per la zona a vocazione turistica) il tutto diretto verso uno specifico segmento di "domanda".

Per quanto concerne la distanza dai centri di mercato e dalle città, i terreni lottizzati, oggetto di consulenza, sono localizzati in prossimità di una zona ad alta densità

Urbanistica, in una zona centrale del centro urbano cittadino, che è caratterizzata, dalla presenza di evidenti elementi d'importanza storica, culturale, architettonica, paesaggistica e naturalistica, ma in particolar modo sono ubicati a poca distanza dal mare quindi appetibili al mercato turistico residenziale. Per quanto riguarda le più importanti caratteristiche estrinseche dei beni, le condizioni climatiche dell'area in esame sono quelle tipiche delle aree interne della regione mediterranea (caratterizzata da inverni brevi e relativamente miti, estati lunghe e calde), tali da consentire discrete condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le condizioni igieniche e di salubrità della zona, in generale, non destano particolari preoccupazioni.

La presenza di servizi pubblici a servizio dell'abitato, che risulta essere discretamente dotato di infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche), può essere considerata, in generale, buona.

Pertanto, svolto l'accertamento tecnico ed i rilievi dei cespiti, a supporto delle attività finalizzate a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, esperite le analisi del mercato immobiliare del comune di Ricadi e Zambrone, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari, sentiti i tecnici ed operatori immobiliari, vagliate le analogie con immobili simili a quelli cui è richiesta la valutazione, in riferimento agli immobili ubicati nel Comune di Ricadi, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario attuale di **110,00** €/mq. per superficie commerciale per i terreni lottizzati completi di ogni opere di urbanizzazione; **11,00** €/mq per superficie commerciale per la striscia di terreno residua confinante con la strada di piano; **40,00** €/mq per superficie commerciale per il terreno edificabile nel Comune di Zambrone ricadenti in zona C3 e D3 (zona lottizzabile e Turistica); **1,00** €/mq per superficie commerciale per i terreni censiti nel Comune di Zambrone ricadenti in zona non edificabile e aventi caratteristiche di terreni a strapiombo.

1. **LOTTO 1 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1383**

L'immobile è identificato al N.C.T del Comune di Ricadi al fg 12 p.IIa n. **1383**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 02 ca 52, deduz. A4, reddito dominicale € 1,03, reddito agrario € 0,52

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.IIa 1383

• **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.IIa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1383	sem. irr. arbo.	terreno	252	11,00	€. 2.772,00
VALORE TOTALE					€. 2.772,00

2. **LOTTO 2 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1387**

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1387**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 29, deduz. A4, reddito dominicale € 3,38, reddito agrario € 1,71;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.IIa 1387

• **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.IIa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1387	sem. irr. arbo.	terreno	829	110,00	€. 91.190,00
VALORE TOTALE					€. 91.190,00

3. **LOTTO 3 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1388**

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1388**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 09 ca 25, deduz. A4, reddito dominicale € 3,77, reddito agrario € 1,91;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1388

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1388	sem. irr. arbo.	terreno	925	110,00	€. 101.750,00
VALORE TOTALE					€. 101.750,00

4. **LOTTO 4 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1391**

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1391**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 65, deduz. A4, reddito dominicale € 3,12, reddito agrario € 1,58;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1391

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1391	sem. irr. arbo.	terreno	765	110,00	€. 84.150,00
VALORE TOTALE					€. 84.150,00

5. LOTTO 5 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1395

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1395**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 11 ca 71, deduz.

A4, reddito dominicale € 4,78, reddito agrario € 2,42;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1395

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1395	sem. irr. arbo.	terreno	1.171	110,00	€. 128.810,00
VALORE TOTALE					€. 128.810,00

6. LOTTO 6 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1396

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1396**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 10 ca 95, deduz.

A4, reddito dominicale € 4,47, reddito agrario € 2,26;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1396

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1396	sem. irr. arbo.	terreno	1.095	110,00	€. 120.450,00
VALORE TOTALE					€. 120.450,00

7. LOTTO 7 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1397

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1397**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 09 ca 69, deduz.

A4, reddito dominicale € 3,95, reddito agrario € 2,00;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1397

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1397	sem. irr. arbo.	terreno	969	110,00	€. 106.590,00
VALORE TOTALE					€. 106.590,00

8. LOTTO 8 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1398

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1398**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 96, deduz.

A4, reddito dominicale € 3,66, reddito agrario € 1,85;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1398

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1398	sem. irr. arbo.	terreno	896	110,00	€. 98.560,00
VALORE TOTALE					€. 98.560,00

9. **LOTTO 9 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1399**

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1399**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 22, deduz.

A4, reddito dominicale € 3,35, reddito agrario € 1,70;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1399

• **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1399	sem. irr. arbo.	terreno	822	110,00	€. 90.420,00
VALORE TOTALE					€. 90.420,00

10. **LOTTO 10 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1400**

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1400**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 39, deduz.

A4, reddito dominicale € 3,42, reddito agrario € 1,73;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1400

• **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1400	sem. irr. arbo.	terreno	839	110,00	€. 92.290,00
VALORE TOTALE					€. 92.290,00

11. LOTTO 11 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1401

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1401**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 08 ca 88, deduz.

A4, reddito dominicale € 3,62, reddito agrario € 1,83;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1400

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1401	sem. irr. arbo.	terreno	888	110,00	€. 97.680,00
VALORE TOTALE					€. 97.680,00

12. LOTTO 12 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1403

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1403**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 77, deduz.

A4, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 1,61;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1403

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1403	sem. irr. arbo.	terreno	777	110,00	€. 85.470,00
VALORE TOTALE					€. 85.470,00

13. LOTTO 13 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1404

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1404**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 84, deduz.

A4, reddito dominicale € 3,20, reddito agrario € 1,62;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1404

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1404	sem. irr. arbo.	terreno	784	110,00	€. 86.240,00
VALORE TOTALE					€. 86.240,00

14. LOTTO 14 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1408

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1408**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00, deduz.

A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1408

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1408	sem. irr. arbo.	terreno	700	110,00	€. 77.000,00
VALORE TOTALE					€. 77.000,00

15. LOTTO 15 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1409

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1409**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00, deduz.

A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1409

• **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1409	sem. irr. arbo.	terreno	700	110,00	€. 77.000,00
VALORE TOTALE					€. 77.000,00

16. LOTTO 16 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1410

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1410**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 07 ca 00, deduz.

A4, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,45;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1410

• **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1410	sem. irr. arbo.	terreno	700	110,00	€. 77.000,00
VALORE TOTALE					€. 77.000,00

17. LOTTO 17 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1413

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1413**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 28, deduz. A4, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 1,30;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Su questo lotto è stata realizzata una porzione di fabbricato di circa 70 mq. con muri perimetrali completamente in c.a. posta alla quota di -2.00 ml al piano di campagna (seminterrato). Attualmente i lavori sono fermi poiché il lotto risulta incluso nel fallimento. Il valore del manufatto è di €. 8.400,00, ricavato a corpo conteggiando la superficie per il costo di costruzione della struttura in c.a.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1413

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1413	sem. irr. arbo.	terreno	628	110,00	€. 69.080,00
		Manufatto c.a.	70	120	€. 8.400,00
VALORE TOTALE					€. 77.480,00

18. LOTTO 18 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1414

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1414**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 27, deduz. A4, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 1,30;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1414

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1414	sem. irr. arbo.	terreno	627	110,00	€. 68.970,00
VALORE TOTALE					€. 68.970,00

19. LOTTO 19 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1415

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1415**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 27, deduz.

A4, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 1,30;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1415

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1415	sem. irr. arbo.	terreno	627	110,00	€. 68.970,00
VALORE TOTALE					€. 68.970,00

20. LOTTO 20 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1417

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1417**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 25, deduz.

A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1417

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1417	sem. irr. arbo.	terreno	625	110,00	€. 68.750,00
VALORE TOTALE					€. 68.750,00

21. LOTTO 21 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1418

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1418**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 25, deduz.

A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1418

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1418	sem. irr. arbo.	terreno	625	110,00	€. 68.750,00
VALORE TOTALE					€. 68.750,00

22. LOTTO 22 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1420

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1420**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 25, deduz.

A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1420

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1420	sem. irr. arbo.	terreno	625	110,00	€. 68.750,00
VALORE TOTALE					€. 68.750,00

23. LOTTO 23 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1421

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1421**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 06 ca 24, deduz.

A4, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 1,29;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1421

• **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1421	sem. irr. arbo.	terreno	624	110,00	€. 68.640,00
VALORE TOTALE					€. 68.640,00

24. LOTTO 24 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1423

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1423**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 05 ca 81, deduz.

A4, reddito dominicale € 2,37, reddito agrario € 1,20;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1421

• **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.Illa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1423	sem. irr. arbo.	terreno	581	110,00	€. 63.910,00
VALORE TOTALE					€. 63.910,00

25. LOTTO 25 – Comune di Ricadi foglio 12 particella 1424

L'immobile è identificato al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Ricadi alla particella n. **1424**, qualità seminativo irriguo arboreo, classe U, superficie are 05 ca 70, deduz.

A4, reddito dominicale € 2,33, reddito agrario € 1,18;

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1424

• **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.IIa	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
1424	sem. irr. arbo.	terreno	570	110,00	€. 62.700,00
VALORE TOTALE					€. 62.700,00

26. LOTTO 26 – Comune di Zambrone foglio 12 particelle 193-195

Gli immobili sono identificati al fg. 12 del N.C.T. del Comune di Zambrone alle particelle n. **193** e **195**, per una superficie complessiva di 21.880 mq. di cui 6.286 mq. edificabili e 15.594 mq. no edificabili.

Attualmente il bene risulta intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Valore comparativo per i terreni identificati nel Comune di Ricadi al fg. 12 p.lla 1424

• **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.IIe	Tipologia	Destinazione	Superficie Totale	€/mq	Euro
193-195	incolto produttivo	Terrano edificabile	6.286	40,00	€. 251.440,00
193-195	incolto produttivo	Terr. non edificabile	15.594	1,00	€. 15.594,00
VALORE TOTALE					€. 267.034,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

- *Calcolo Finale del valore di mercato per i terreni appartenenti alla Lottizzazione Forgione identificati nel Comune di Ricadi al **Fg. 12 P.lle 1383 – 1387 – 1388 – 1391 – 1395 – 1395 – 1397 – 1398 – 1399 – 1400 – 1401 – 1403 – 1404 – 1408 – 1409 – 1410 – 1413 – 1414 – 1415 – 1417 – 1418 – 1420 – 1421 – 1423 - 1424**, di proprietà della XXXXXXXXXX.*

Il valore di mercato finale dei Terreni sopra descritti è dato dalla somma dei singoli lotti, e valutati con il solo procedimento di stima per comparazione, in quanto risultando dei terreni, attualmente non producono reddito.

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 2.034.292,00

- *Calcolo Finale del valore di mercato per i terreni identificati nel Comune di Zambrone al **Fg. 12 P.lle 193 – 195**, di proprietà della XXXXXXXXXX.*

Il valore di mercato finale dei Terreni sopra descritti, sono stati valutati con il solo procedimento di stima per comparazione, in quanto risultando dei terreni, attualmente non producono reddito.

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 267.034,00

Per quanto non espressamente descritto nella presente, si rimanda agli elaborati tecnico-illustrativi allegati.

Tanto si è inteso segnalare all'ill.mo Giudice per renderlo edotto su ogni circostanza correlata all'immobile oggetto della presente relazione, nel ringraziarla per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.

Arch. Saverio Franco