

***TRIBUNALE DI COSENZA***  
***- SEZIONE FALLIMENTARE -***

***FALLIMENTO***  
***MAMMO***

*RELAZIONE DI STIMA DI TERRENI*  
*COMUNE DI MONTALTO UFFUGO*  
*N.C.T. FG. 72 P.LLE 115, 244, 245, 246, FG.73 P.LLE 77, 553, 554, 557, 562, 581, 582,*  
*583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 741, 742, 743, 744, 806*

*E ALLEGATI*

*RENDE, 27 MAGGIO 2013*

*IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*  
*ING. CLEMENTINA TORCHIA*



## INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. LE ATTIVITÀ CONDOTTE .....	4
3. VALUTAZIONE IMMOBILI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO .....	5
3.1. IMMOBILE: Foglio 72 P.lle 115- 244-245-246 .....	6
3.2. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota .....	6
3.3. Esame Urbanistico .....	7
3.4. Rilievo Planimetrico .....	7
3.4.1. CRITERIO DI STIMA: Zona Non Edificabile .....	8
3.5. IMMOBILE: Foglio 73 P.lle 77- 806 .....	8
3.6. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota .....	8
3.7. Esame Urbanistico .....	9
3.8. Stato dei Terreni .....	9
3.8.1. CRITERIO DI STIMA: Zona Edificabile .....	10
3.9. IMMOBILE: Foglio 73 P.lle 553- 554-557-562 .....	10
3.10. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota .....	10
3.11. Esame Urbanistico .....	12
3.12. Stato dei Terreni .....	12
3.12.1. CRITERIO DI STIMA: Zona non Edificabile .....	12
3.13. IMMOBILE: Foglio 73 P.lle 581-582-583-584-585-586-587-588-589-590 .....	13
3.14. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota .....	13
3.15. Esame Urbanistico .....	15
3.16. Stato dei Terreni .....	16

3.16.1. CRITERIO DI STIMA: Zona non Edificabile.....	16
3.17. IMMOBILE: Foglio 73 P.lle 741-742-743-744 .....	17
3.18. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota .....	17
3.19. Esame Urbanistico.....	18
3.20. Stato dei Terreni.....	18
3.20.1. CRITERIO DI STIMA: Zona Edificabile.....	18
4. ALLEGATI.....	19



## 1. PREMESSA

La sottoscritta ing. Clementina Torchia con studio in Rende alla via S. Botticelli n. 11, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 5256 dal 2005 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n° 4320, ha ricevuto incarico a tecnico estimatore conferitogli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani nella procedura Fallimentare [REDACTED]

I terreni e la relativa stima verranno accorpate in base alla loro localizzazione al fine di ottimizzare le potenzialità intrinseche dei terreni stessi.

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, la sottoscritta dopo aver assunto informazioni presso gli operatori del settore (Agenzie Immobiliari ecc.), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, tenuto conto anche del momento di stasi del mercato immobiliare e della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione così come esposto nei paragrafi successivi.

## 2. LE ATTIVITÀ CONDOTTE

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- acquisizione di stralcio dei fogli di mappa di interesse;
- reperimento della cartografia della zona;
- accessi presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montalto Uffugo per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica;
- verifica delle ispezioni ipotecarie;
- acquisizione di visura, estratti di mappa e planimetria catastale dei beni oggetto di stima;
- digitalizzazione, per le necessarie elaborazioni grafiche, della documentazione cartacea recuperata presso gli Enti;
- indagine di mercato per la determinazione dei prezzi di vendita e degli affitti relativamente ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche confrontabili con quelli in esame.

### 3. VALUTAZIONE IMMOBILI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

IMMOBILE: Foglio 72 P.la 115  
IMMOBILE: Foglio 72 P.la 244  
IMMOBILE: Foglio 72 P.la 245  
IMMOBILE: Foglio 72 P.la 246  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 77  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 553  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 554  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 557  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 562  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 581  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 582  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 583  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 584  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 585  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 586  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 587  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 588  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 589  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 590  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 741  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 742  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 743  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 744  
IMMOBILE: Foglio 73 P.la 806

Comune di Montalto Uffugo.

### 3.1. IMMOBILE: Foglio 72 P.lle 115- 244-245-246

I terreni oggetto di stima sono localizzati nel comune di Montalto Uffugo alla via S. Maria di Settimo, zona periferica comunale, raggiungibile da nord Autostrada A3 SA-RC uscita Montalto Uffugo, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa e da sud Autostrada A3 SA-RC svincolo Rende, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa.

La zona in cui ricadono gli immobili, in origine a vocazione agricola, è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale con presenza di alcune attività commerciali ed artigianali. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione.

### 3.2. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 72 p.la 115**, Qualità Classe SEMINATIVO 1, superficie ha 00.00.40, Reddito Dom.€ 0,20 euro, Reddito Agrario € 0,08, in ditta M. [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 72 p.la 244**, Qualità Classe SEMINATIVO 1, superficie ha 00.07.00, Reddito Dom.€ 0,03 euro, Reddito Agrario € 0,01, in ditta [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 72 p.la 245**, Qualità Classe SEMINATIVO 1, superficie ha 00.00.35, Reddito Dom.€ 0,17 euro, Reddito Agrario € 0,07, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 72 p.lla 246**, Qualità Classe FABB. RURALE, superficie ha 00.00.30, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

**Proprietà per 1000/1000 Mammone Francesco**  
[REDACTED]

### 3.3. Esame Urbanistico

L'attuale Piano regolatore del Comune di Montalto Uffugo definisce l'intera zona in cui sono ubicati i terreni come "zona di completamento e ristrutturazione" B1.

Gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	P.LLA	DESTINAZIONE URBANISTICA
72	244	B/1 COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
72	245	B/1 COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
72	246	B/1 COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
72	115	B/1 COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

### 3.4. Rilievo Planimetrico

Si è reso necessario il rilievo dell'area per valutare la conformità catastale degli immobili e la loro effettivo stato (libero o occupato) con relativa disponibilità alla possibile vendita.

Dal rilievo si deducono le seguenti osservazioni:

**1. IMMOBILE: Foglio 72 P.lla 115 :**

La particella risulta in parte occupata da fabbricati (10,6 mq).

Superficie utile totale:29,4 mq.

**2. IMMOBILE: Foglio 72 P.lla 244:**

La particella risulta libera.

**3. IMMOBILE: Foglio 72 P.lla 245:**

Quasi completamente inglobata nel fabbricato insistente sulla particella 113.

Superficie utile totale:4 mq.

**4. IMMOBILE: Foglio 72 P.lla 246**

Identificato catastalmente come fabbricato rurale, nella realtà non è presente alcun fabbricato.

Superficie utile totale:30 mq.



### 3.4.1. CRITERIO DI STIMA: Zona Non Edificabile

La stima del terreno in considerazione dello stato di occupazione del terreno e la loro non inedificabilità, può essere sviluppata facendo riferimento ai valori di compravendita di terreni agricoli nella zona.

Il più probabile valore venale dei terreni sulla base delle superfici, è pari a:

ID	ha	€/ha	VALORE VENALE [€]
Foglio 72 P.lla 115	40	3	120
Foglio 72 P.lla 244	7	3	21
Foglio 72 P.lla 245	35	3	105
Foglio 72 P.lla 246	30	3	90

### 3.5. IMMOBILE: Foglio 73 P.lle 77- 806

I terreni oggetto di stima sono localizzati nel comune di Montalto Uffugo, località Destra comune, zona periferica comunale, raggiungibile da nord Autostrada A3 SA-RC uscita Montalto Uffugo, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa e da sud Autostrada A3 SA-RC svincolo Rende, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa.

La zona in cui ricadono gli immobili, in origine a vocazione agricola, è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale.

### 3.6. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 77**, Qualità Classe SEMINATIVO ARBOREO 2, superficie ha 00.10.60, Reddito Dom.€ 4,38 euro, Reddito Agrario € 1,37, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 806**, Qualità Classe SEMINATIVO ARBOREO 2, superficie ha 00.10.30, Reddito Dom.€ 4,26 euro, Reddito Agrario € 1,33, in ditta Donato Rita, Mammone Antonio, Mammone Francesco

Gli immobili risultano di proprietà di:

### 3.7. Esame Urbanistico

L'attuale Piano regolatore del Comune di Montalto Uffugo definisce l'intera zona in cui sono ubicati i terreni come "zona di Espansione Residenziale C/3" e parte in "zona di Verde Ambientale"FA.

Gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	P.LLA	DESTINAZIONE URBANISTICA
73	77	FA VERDE AMBIENTALE
73	806	NOTA:non specificato nel certificato di destinazione urbanistica

### 3.8. Stato dei Terreni

- 1. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 77 :**  
La particella risulta libera.
- 2. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 806:**  
La particella risulta libera.

### 3.8.1. CRITERIO DI STIMA: Zona Edificabile

La stima del terreno in considerazione dello stato di occupazione del terreno e la loro edificabilità, può essere sviluppata facendo riferimento ai valori di compravendita di terreni nella zona.

La particella 77 ricade da PRG completamente in "zona di Espansione Residenziale C/3" e verrà stimata come zona edificabile, la particella 806 in parte ricade in "zona di Espansione Residenziale C/3" - 606 mq ed in parte 394 mq in "zona di Verde Ambientale"FA. Per l'aliquota ricadente in zona di Verde Ambientale verrà applicato un prezzo medio di acquisto di un terreno agricolo. Il più probabile valore venale dei terreni sulla base delle superfici, è pari a:

ID	mq	€/mq	VALORE VENALE [€]
Foglio 73 P.lla 77	1.060	150	159.000,00
Foglio 73 P.lla 806	606	150	90.900,00
Foglio 73 P.lla 806	394	3	1.182,00

### 3.9. IMMOBILE: Foglio 73 P.lle 553- 554-557-562

I terreni oggetto di stima sono localizzati nel comune di Montalto Uffugo, via S. Maria di Settimo , zona periferica comunale, raggiungibile da nord Autostrada A3 SA-RC uscita Montalto Uffugo, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa e da sud Autostrada A3 SA-RC svincolo Rende, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa.

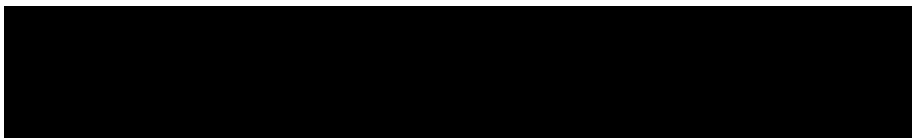
La zona in cui ricadono gli immobili, in origine a vocazione agricola, è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale e commerciale.

### 3.10. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

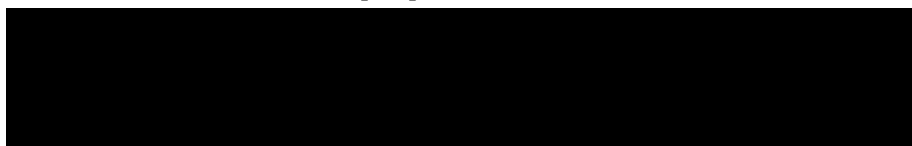
- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 553**, Qualità Classe SEMINATIVO IRRIGUO 2, superficie ha 00.02.03, Reddito Dom.€ 0,94 euro, Reddito Agrario € 0,31, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:



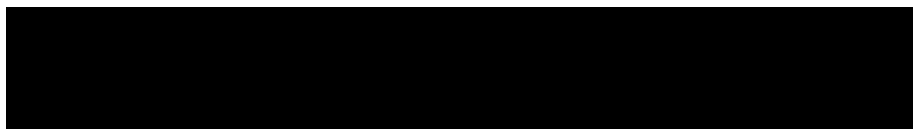
- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 554**, Qualità Classe SEMINATIVO IRRIGUO 2, superficie ha 00.01.17, Reddito Dom.€ 0,54 euro, Reddito Agrario € 0,18, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:



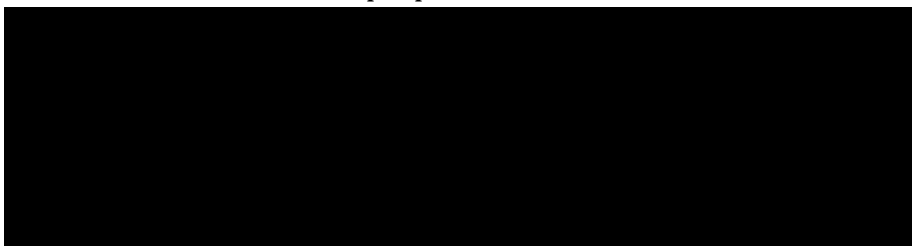
- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 557**, Qualità Classe SEMINATIVO IRRIGUO ARBOREO 1, superficie ha 00.00.21, Reddito Dom.€ 0,14 euro, Reddito Agrario € 0,07, in ditta [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:



- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 562**, Qualità Classe SEMINATIVO IRRIGUO ARBOREO 1, superficie ha 00.01.20, Reddito Dom.€ 0,77 euro, Reddito Agrario € 0,37, in [REDACTED] Francesco, Ruffo Rosina.

Gli immobili risultano di proprietà di:



### 3.11. Esame Urbanistico

L'attuale Piano regolatore del Comune di Montalto Uffugo definisce l'intera zona in cui sono ubicati i terreni come "zona di Completamento B/3".

Gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	P.LLA	DESTINAZIONE URBANISTICA
73	553	B3 ZONA DI COMPLETAMENTO
73	554	B3 ZONA DI COMPLETAMENTO
73	557	B3 ZONA DI COMPLETAMENTO
73	562	B3 ZONA DI COMPLETAMENTO

### 3.12. Stato dei Terreni

**1. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 553 :**

La particella risulta in parte occupata dalla strada di accesso agli immobili posti alle sue spalle.

**2. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 554:**

La particella risulta libera.

**3. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 557:**

La particella risulta libera ed all'interno della corte di abitazione privata FG73 P.la 591.

**4. IMMOBILE: Foglio 73 P.lla 562:**

La particella risulta quasi completamente occupata dalla strada di accesso agli immobili posti alle sue spalle.

#### 3.12.1. CRITERIO DI STIMA: Zona non Edificabile

La stima del terreno in considerazione dello stato di occupazione del terreno e la loro non inedificabilità, può essere sviluppata facendo riferimento ai valori di compravendita di terreni agricoli nella zona. Il più probabile valore venale dei terreni sulla base delle superfici, è pari a:

ID	mq	€/mq	VALORE VENALE [€]
Foglio 73 P.la 553	203	3	609,00
Foglio 73 P.la 554	117	3	351,00
Foglio 73 P.la 557	21	3	63,00
Foglio 73 P.la 562	120	3	360,00

### 3.13. IMMOBILE: Foglio 73 P.lle 581-582-583-584-585-586-587-588-589-590

I terreni oggetto di stima sono localizzati nel comune di Montalto Uffugo, località Destra Comune, zona periferica comunale, raggiungibile da nord Autostrada A3 SA-RC uscita Montalto Uffugo, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa e da sud Autostrada A3 SA-RC svincolo Rende, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa.

La zona in cui ricadono gli immobili, in origine a vocazione agricola, è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale e commerciale.

### 3.14. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 581**, Qualità Classe FICHETO 2, superficie ha 00.01.10, Reddito Dom.€ 0,48 euro, Reddito Agrario € 0,34, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

[REDACTED]

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 582**, Qualità Classe FICHETO 2, superficie ha 00.00.41, Reddito Dom.€ 0,18 euro, Reddito Agrario € 0,13, in ditta [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

[REDACTED]

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 583**, Qualità Classe FICHETO 2, superficie ha 00.00.30, Reddito Dom.€ 0,13 euro, Reddito Agrario € 0,09, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 584**, Qualità Classe ULVETO 2, superficie ha 00.05.87, Reddito Dom.€ 1,67 euro, Reddito Agrario € 1,52, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 585**, Qualità Classe ULVETO 2, superficie ha 00.02.89, Reddito Dom.€ 0,82 euro, Reddito Agrario € 0,75, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 586**, Qualità Classe ULIVETO 2, superficie ha 00.02.94, Reddito Dom.€ 0,84 euro, Reddito Agrario € 0,76, in ditta Mammone Francesco, Ruffo Rosina.

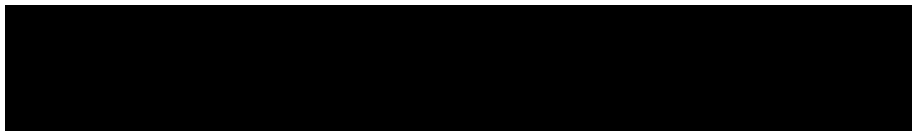
Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 587**, Qualità Classe ULVETO 2, superficie ha 00.00.99, Reddito Dom.€ 0,28 euro, Reddito Agrario € 0,26, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 588**, Qualità Classe ULIVETO 2, superficie ha 00.00.68, Reddito Dom.€ 0,19 euro, Reddito Agrario € 0,18, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:



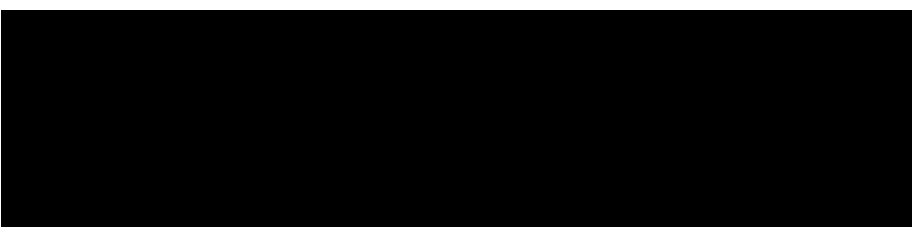
- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 589**, Qualità Classe ULIVETO 2, superficie ha 00.00.74, Reddito Dom.€ 0,21 euro, Reddito Agrario € 0,19, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:



- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 590**, Qualità Classe ULIVETO 2, superficie ha 00.10.09, Reddito Dom.€ 2,87 euro, Reddito Agrario € 2,61, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:



### 3.15. Esame Urbanistico

L'attuale Piano regolatore del Comune di Montalto Uffugo definisce l'intera zona in cui sono ubicati i terreni come "zona di Espansione C/2", "zona di Completamento B/3", "zona di Verde Ambientale"FA. Parte della zona è attraversata da un sede viari di previsione.

Gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	P.LLA	DESTINAZIONE URBANISTICA
73	581	C2 ZONA DI ESPANSIONE (sede viaria)
73	582	C2 ZONA DI ESPANSIONE (sede viaria)
73	583	C2 ZONA DI ESPANSIONE (sede viaria)



73	584	FA ZONA DI VERDE AMBIENTALE (sede viaria)
73	585	FA ZONA DI VERDE AMBIENTALE (sede viaria)
73	586	FA ZONA DI VERDE AMBIENTALE (sede viaria)
73	587	FA ZONA DI VERDE AMBIENTALE
73	588	FA ZONA DI VERDE AMBIENTALE
73	589	FA ZONA DI VERDE AMBIENTALE
73	590	FA ZONA DI VERDE AMBIENTALE

### 3.16. Stato dei Terreni

Le particelle risultano libere.

#### 3.16.1. CRITERIO DI STIMA: Zona non Edificabile

La stima del terreno in considerazione dello stato di occupazione del terreno e la loro non inedificabilità, può essere sviluppata facendo riferimento ai valori di compravendita di terreni agricoli nella zona. Il più probabile valore venale dei terreni sulla base delle superfici, è pari a:

ID	mq	€/mq	VALORE VENALE [€]
Foglio 73 P.lla 581	110	3	330,00
Foglio 73 P.lla 582	41	3	123,00
Foglio 73 P.lla 583	30	3	90,00
Foglio 73 P.lla 584	587	3	1.761,00
Foglio 73 P.lla 585	289	3	867,00
Foglio 73 P.lla 586	294	3	882,00
Foglio 73 P.lla 587	99	3	297,00
Foglio 73 P.lla 588	68	3	204,00
Foglio 73 P.lla 589	74	3	222,00
Foglio 73 P.lla 590	1009	3	3.027,00

### 3.17. IMMOBILE: Foglio 73 P.lle 741-742-743-744

I terreni oggetto di stima sono localizzati nel comune di Montalto Uffugo, in via S. Maria di Settimo, zona periferica comunale, raggiungibile da nord Autostrada A3 SA-RC uscita Montalto Uffugo, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa e da sud Autostrada A3 SA-RC svincolo Rende, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa.

La zona in cui ricadono gli immobili, in origine a vocazione agricola, è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale e commerciale.

### 3.18. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.la 741**, Qualità Classe SEMINATIVO IRRIGUO 2, superficie ha 00.05.44, Reddito Dom.€ 2,53 euro, Reddito Agrario € 0,84, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.la 742**, Qualità Classe SEMINATIVO IRRIGUO 2, superficie ha 00.04.56, Reddito Dom.€ 2,12 euro, Reddito Agrario € 0,71, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.la 743**, Qualità Classe SEMINATIVO IRRIGUO 2, superficie ha 00.27.24, Reddito Dom.€ 12,66 euro, Reddito Agrario € 4,22, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

- ✓ **TERRENO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.T., **foglio 73 p.lla 744**, Qualità Classe SEMINATIVO IRRIGUO 2, superficie ha 00.26.36, Reddito Dom.€ 12,25 euro, Reddito Agrario € 4,08, in [REDACTED]

Gli immobili risultano di proprietà di:

[REDACTED]

### 3.19. Esame Urbanistico

L'attuale Piano regolatore del Comune di Montalto Uffugo definisce l'intera zona in cui sono ubicati i terreni come "zona Artigianale di Completamento D/4", "zona Agricola E2".

Gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	P.LLA	DESTINAZIONE URBANISTICA
73	741	D4 ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO - E2 ZONA AGRICOLA
73	742	D4 ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO - E2 ZONA AGRICOLA
73	743	D4 ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO
73	744	D4 ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

### 3.20. Stato dei Terreni

Le particelle risultano libere.

#### 3.20.1. CRITERIO DI STIMA: Zona Edificabile

La stima del terreno in considerazione dello stato di occupazione del terreno e la loro edificabilità, può essere sviluppata facendo riferimento ai valori di compravendita di terreni nella zona .

Le particelle ricadono nella quali totalità in "zona Artigianale di Completamento D/4" , una piccola parte delle piccola parte delle particelle 741 per 153 mq e 742 per 57 mq ricadono in "zona Agricola E2".

Per l'aliquota ricadente in zona agricola verrà applicato un prezzo medio di acquisto di un terreno agricolo. Il più probabile valore venale dei terreni sulla base delle superfici, è pari a:

ID	mq	€/mq	VALORE VENALE [€]
Foglio 73 P.la 741	391	50	19.550,00

Foglio 73 P.lla 741	153	3	459,00
Foglio 73 P.lla 742	399	50	19.950,00
Foglio 73 P.lla 742	57	3	171,00
Foglio 73 P.lla 743	2.724	50	136.200,00
Foglio 73 P.lla 743	2.636	50	131.800,00

#### 4. ALLEGATI

La presente relazione, completa dei seguenti n. 4 allegati, viene depositata in un originale.

Allegati:

1. Visure e mappe catastali
2. Stralcio Ortofoto
3. Certificato di Destinazione Urbanistica
4. Rilievo Planimetrico

Rende, lì 27/05/2013

