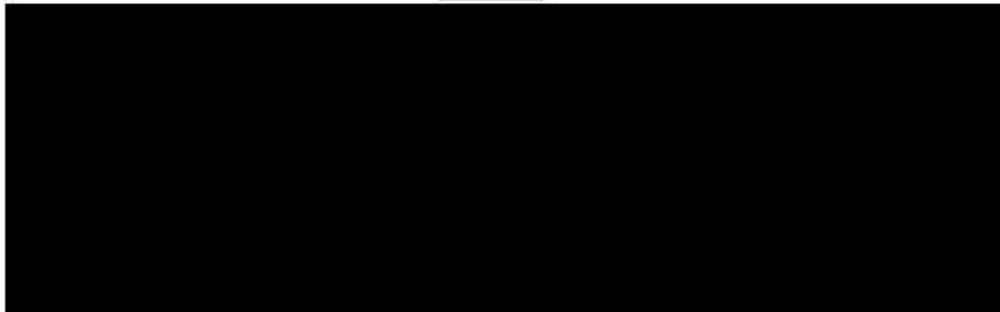


STUDIO TECNICO ING. EGIDIO M. MUROLO  
VIA VITETTA, 24 - 89133 REGGIO CALABRIA

TRIBUNALE D [REDACTED] REGGIO CALABRIA



[REDACTED]  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U.

Ing. Egidio Murolo



*Egidio Murolo*

Allegati

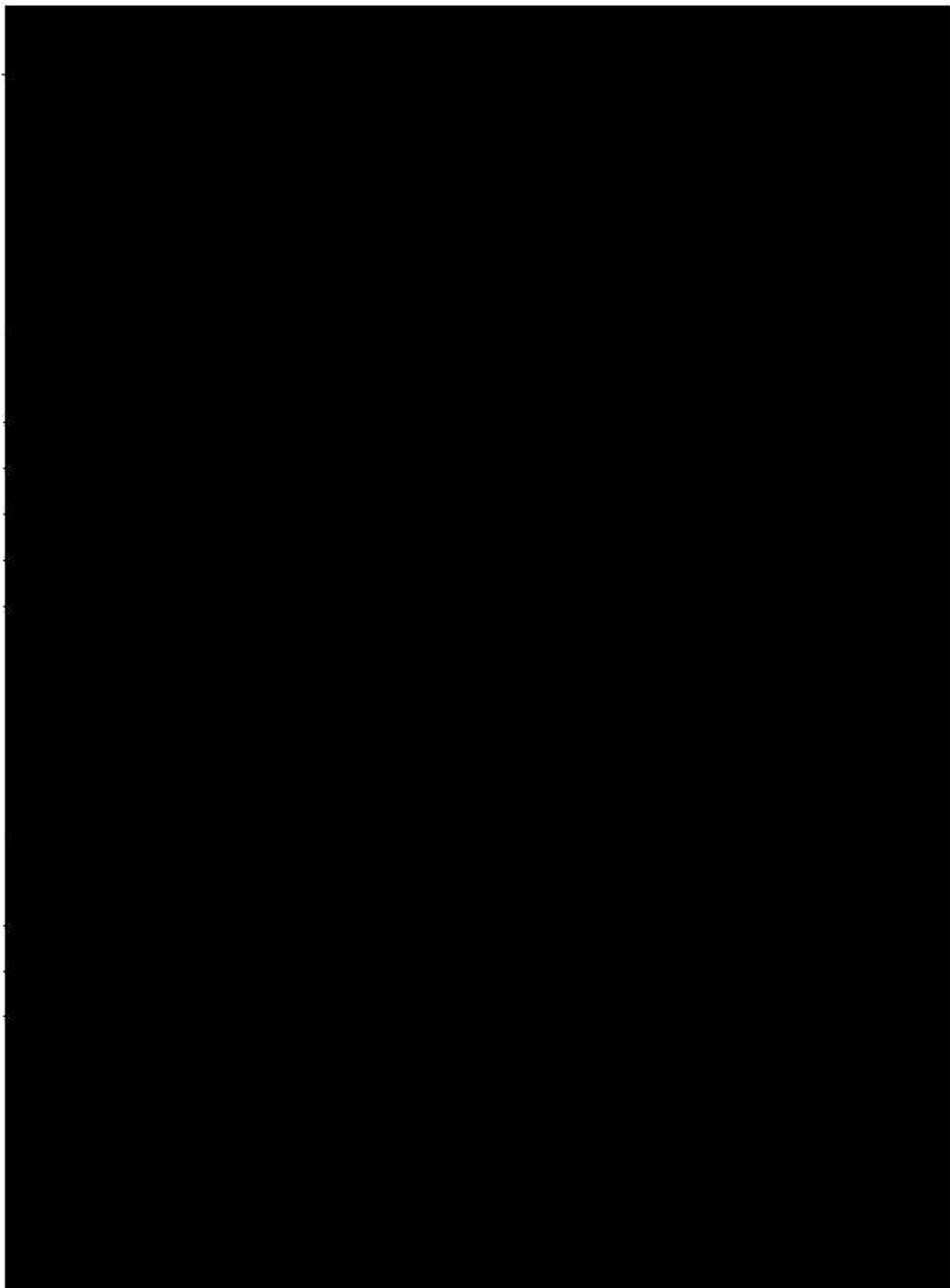


enti acquisiti

(.000)


REGGIO CALABRIA, 29 Aprile 2006



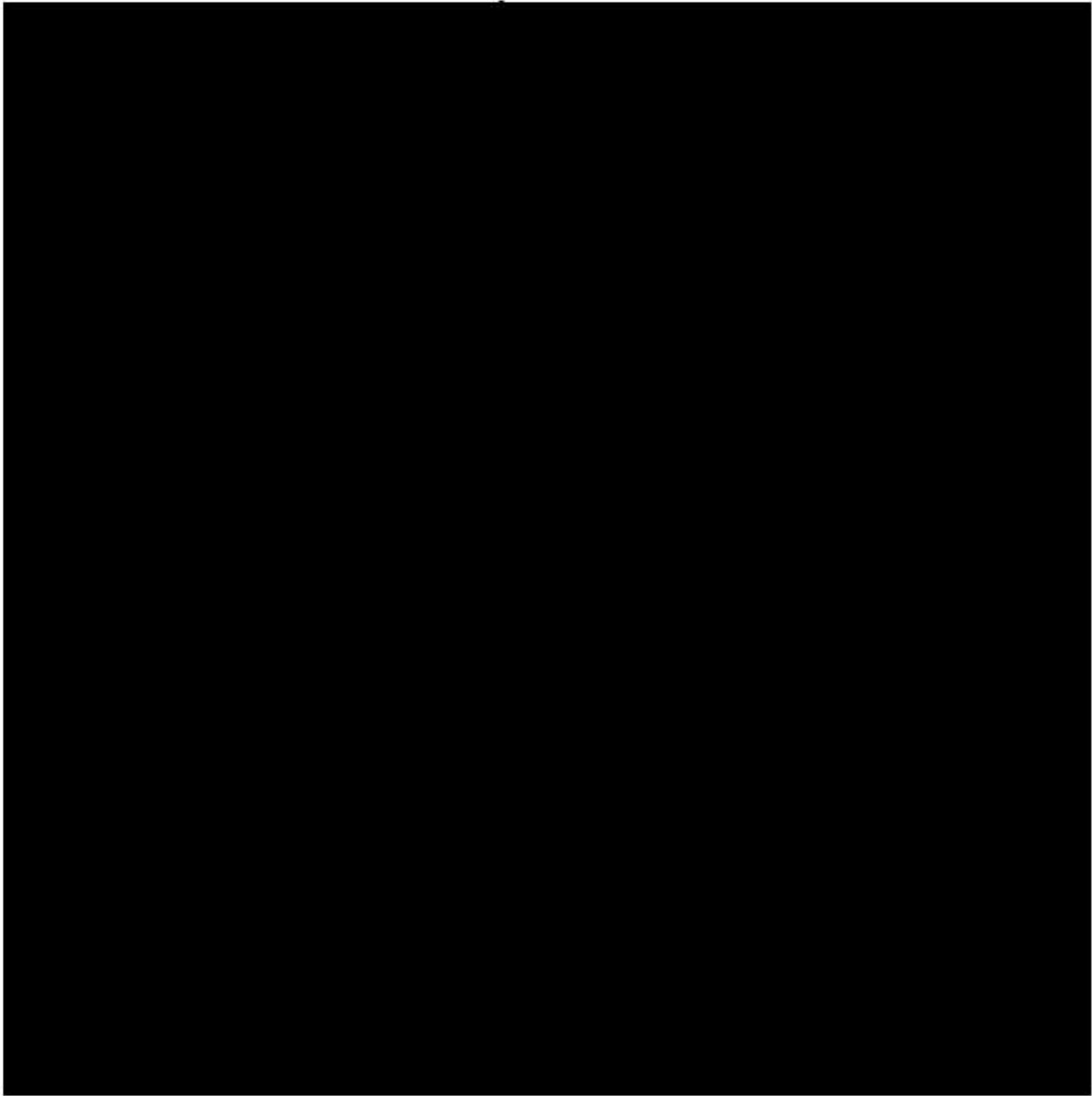


**3.4. Terreno sito in Saline di Montebello Ionico (RC), foglio di mappa n. 62, particelle nn. 30, 35, 36, 150, 173, 174, 463**

Trattasi di un lotto di terreno della superficie di 4.719 mq, sito nel Comune di Montebello Ionico, nell'abitato di Saline, in zona centrale ed eccentrica (foto nn. 31-37). I fondi in questione sono censiti al N.C.T. del Comune di Montebello Ionico



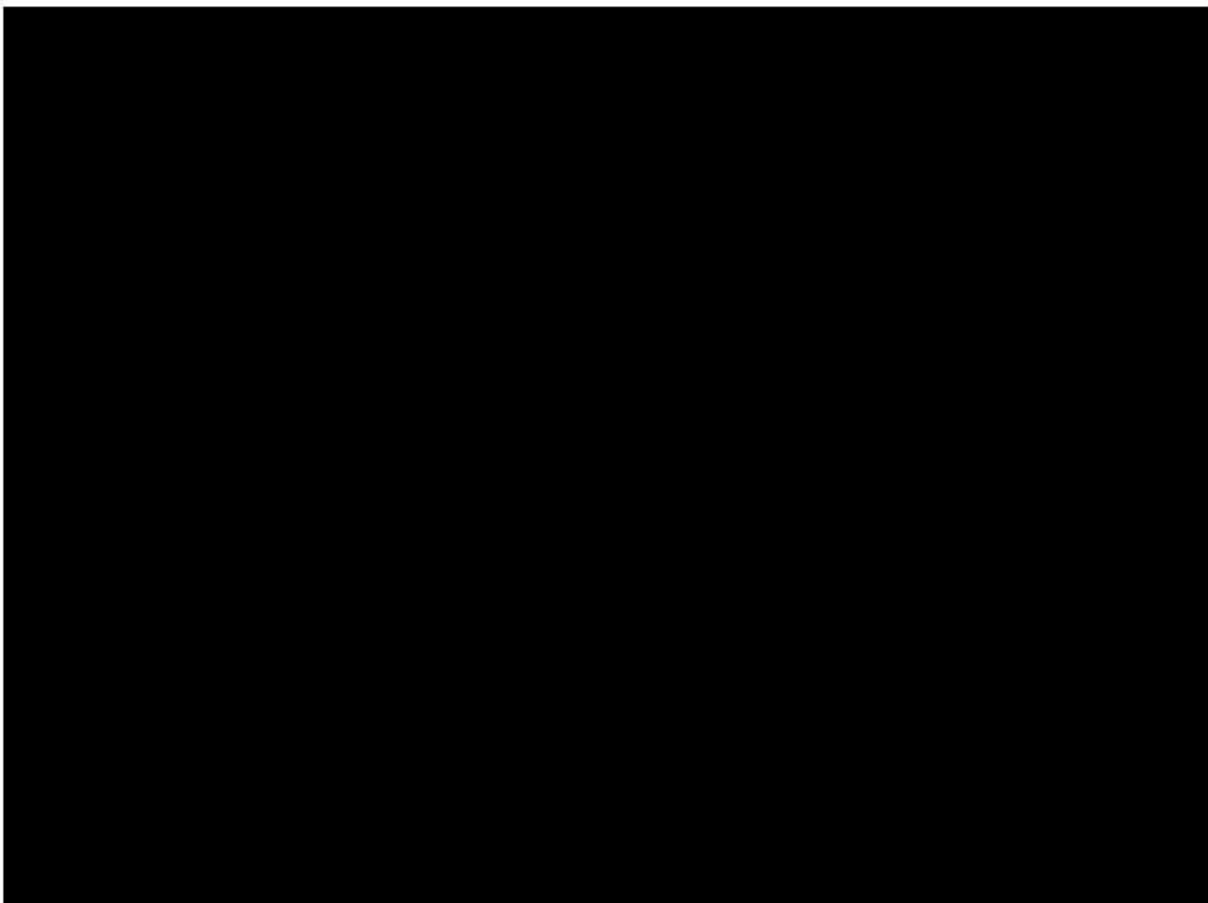
alla partita 15760, foglio di mappa 62, e sono costituiti dalle particelle:

- 30 (534 mq), agrumeto cl. 3<sup>a</sup>, r.d. € 14,62, r.a. € 5,24, confinante con la Via Cillone e con le particelle 458, 36, 34, 29;
  - 35 (12 mq), fabbricato rurale, confinante con le particelle 34 e 36;
  - 36 (29 mq), incolto sterile, confinante con le particelle 30, 35, 34;
  - 150 (160 mq), incolto sterile, confinante con le particelle 148, 149, 153, 250, 151;
  - 173 (225 mq), seminativo arborato cl. 2<sup>a</sup>, r.d. € 1,16, r.a. € 0,29, confinante con le particelle 154, 476, 462, 509;
  - 174 (1.270 mq), seminativo arborato cl. 2<sup>a</sup>, r.d. € 6,56, r.a. € 1,64, confinante con le particelle 258, 259, 175, 179, 522, 664;
- 

**3.7. Terreno sito in Saline di Montebello Ionico (RC), foglio di mappa n. 59, particelle nn. 89, 98, 150**

Trattasi di un lotto di terreno della superficie di 55.639 mq, sito nel Comune di Montebello Ionico, frazione Saline Ioniche, località Belluso/Caracciolino, sulla collina litoranea, a circa 100 mt s.l.m., ad ovest della Fiumara di S. Elia. Nell'atto di provenienza viene descritto come un *"fondo terrazzato con muri a secco parzialmente rovinati, attraversato da un torrentello"*. Lo stesso è censito al N.C.T. del Comune di Montebello Ionico alla partita 15760, foglio di mappa 59, particelle:

- 89 (14.089 mq), seminativo cl. 3<sup>a</sup>, r.d. €. 58,21, r.a. €. 18,19, confinante con le particelle 261, 260, 259, 258, 228, 266, 100, 363, 364, 365, 366, 419 e con la strada comunale. Il C.T.U. ribadisce che, a seguito del frazionamento n. 115.1/1985 del 31.12.1985 (ma inserito negli atti catastali solo in data 22.01.2002, successivamente alla sentenza di fallimento) la particella in questione risulta attualmente di 14.089 mq (cfr. visure catastali storiche allegate alla precedente consulenza) e non di 14.455 mq, come invece riportato nella nota di trascrizione del fallimento;
- 98 (16.230 mq, seminativo arborato cl. 3<sup>a</sup>), risulta soppressa dal 03.07.1997 e composta dalle seguenti particelle frazionate:

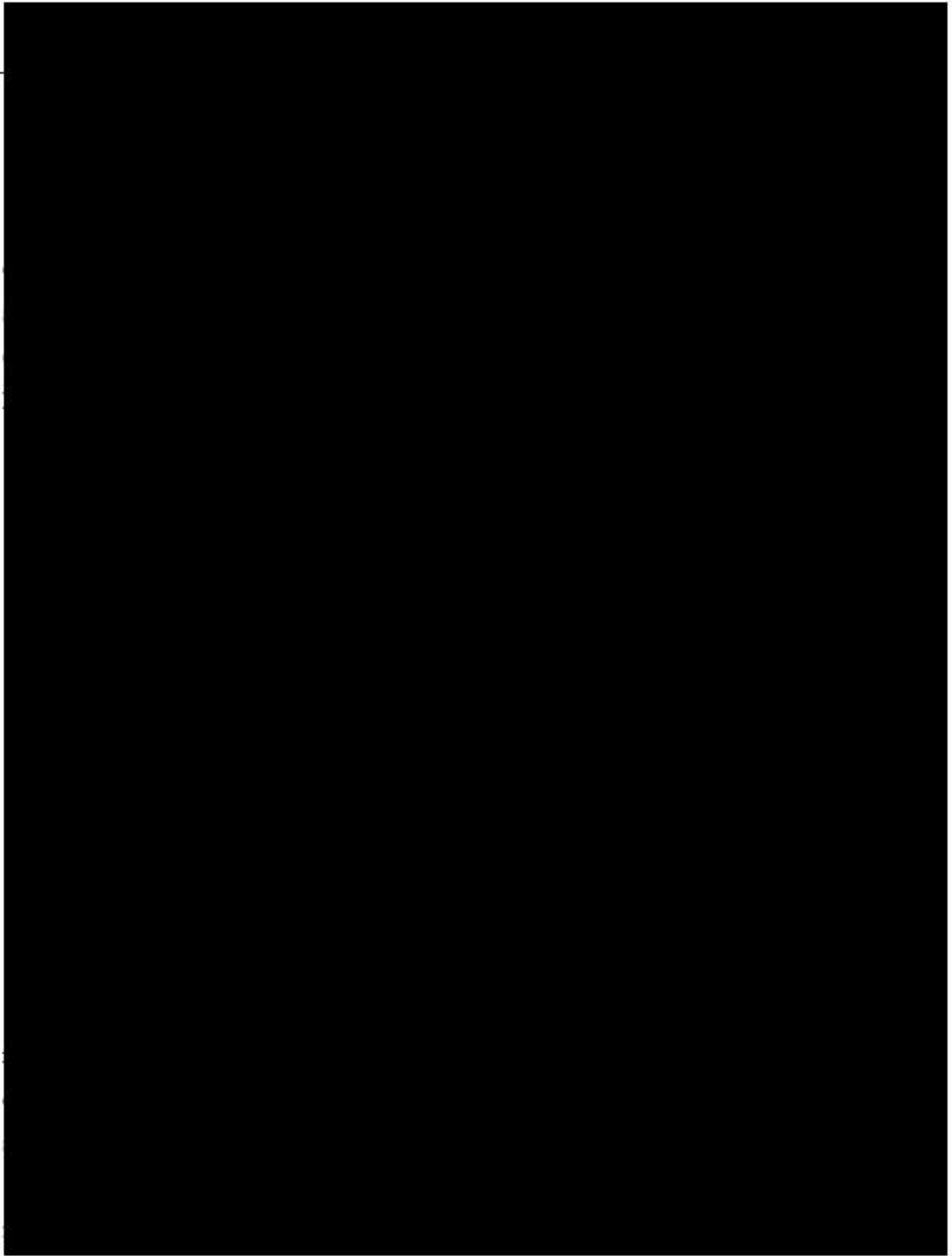


- 150 (25.320 mq), mandorleto cl. 3<sup>a</sup>, r.d. € 39,23, r.a. € 39,23, confinante con le particelle 412, 427, 229, 152, 336, 410.

In termini di superfici catastali, si conferma quanto riportato nella precedente relazione, per cui nel seguito la stima verrà ancora eseguita in base alle superfici ora evidenziate.

Sindaco Dott. Giuseppe Di Stefano - Vice Sindaco Dott. Giuseppe Di Stefano





**3.10. Terreno sito in Montebello Ionico (RC), foglio di mappa n. 47, particelle nn. 16, 19, 20, 22, 149, 25, 79**

Trattasi di un lotto di terreno della superficie complessiva di 65.410 mq, sito nel Comune di Montebello Ionico, località Ambrò, sulla collina litoranea, a circa 100 mt s.l.m., ad ovest del Torrente Vasi, in prossimità delle frazioni Acone e Ciurca, a monte

[REDACTED]

delle Officine Grandi Riparazioni delle FF.SS. (foto n. 41). I fondi in questione sono censiti al N.C.T. del Comune di Montebello Ionico alla partita 15760, foglio di mappa 47, particelle:

- 16 (580 mq), agrumeto cl. 4<sup>a</sup>, r.d. €. 10,78, r.a. €. 4,94, confinante con le particelle 109, 15, 22;
- 19 (13.870 mq), pascolo cl. 1<sup>a</sup>, r.d. €. 10,74, r.a. €. 3,58, confinante con le particelle 114, 111, 28. Come già evidenziato nella precedente relazione, il C.T.U. ribadisce che, nella trascrizione del fallimento, in cui risulta una superficie di 11.370 mq, è possibile che sia stato commesso un errore, poiché la superficie di detta particella risulta catastalmente di 13.870 mq sin dall'impianto meccanografico, cioè dalla data del 01.10.1976 (cfr. visure catastali storiche in allegato);
- 20 (9.340 mq), uliveto cl. 3<sup>a</sup>, r.d. €. 28,94, r.a. €. 28,94, confinante con le particelle 132, 22, 149;
- 22 (16.860 mq), pascolo arb. cl. 2<sup>a</sup>, r.d. €. 17,41, r.a. €. 4,35, confinante con le particelle 132, 109, 16, 90, 24, 23, 25, 27, 26, 149, 20;
- 149 (20.820 mq), pascolo cl. 1<sup>a</sup>, r.d. €. 16,13, r.a. €. 5,38, confinante con le particelle 132, 20, 22, 26, 124, 111;
- 25 (3.380 mq), agrumeto cl. 4<sup>a</sup>, r.d. €. 62,84, r.a. €. 28,80, confinante con le particelle 23, 24, 79, 27, 22;
- 79 (560 mq), seminativo irriguo arborato cl. 2<sup>a</sup>, r.d. €. 3,90, r.a. €. 1,74, confinante con il Torrente Vasi e con le particelle 24, 80, 25.

La coltura effettiva, in una certa misura differisce da quella catastale; già nel 1980, nello stesso atto di provenienza si attestava che la particella 16 era posta in prossimità della *“sponda destra del torrente Vasi, ..., con alberi di bergamotto residui senza frutto ormai da un decennio”* e che le altre particelle fossero *“abbandonate come coltura”*.

La particella 20, unitamente ad altre particelle del compendio ricadenti in altri fogli di mappa risulta gravata da servitù permanente di elettrodotto inamovibile a favore dell'ENEL, relativa alla linea aerea a 150 kV che attraversa il fondo per 207 ml e che determina un'area asservita di 5.425 mq complessivi (cfr. certificati allegati alla

**3.11. Terreno sito in Montebello Ionico (RC), foglio di mappa n. 69, particelle nn. 3, 4, 5, 6, 7**

Trattasi di un lotto di terreno della superficie complessiva di 41.830 mq, sito nel Comune di Montebello Ionico, località Mongibello, sulla collina litoranea, a circa 200 mt s.l.m., a sud del Torrente Ficarazza, adiacente col confine del territorio del Comune di Motta San Giovanni (foto n. 38). I fondi in questione sono censiti al N.C.T. del Comune di Montebello Ionico alla partita 15760, foglio di mappa 69, particelle:

- 3 (3.350 mq), seminativo cl. 4<sup>a</sup>, r.d. €. 6,92, r.a. €. 2,60, confinante con la particella 2 e con il Torrente Ficarazza, che delimita il confine col territorio del Comune di Motta San Giovanni;
- 4 (24.560 mq), mandorleto cl. 2<sup>a</sup>, r.d. €. 107,82, r.a. €. 50,74, confinante con la sola particella 2;
- 5 (5.440 mq), seminativo cl. 4<sup>a</sup>, r.d. €. 11,24, r.a. €. 4,21, confinante con la sola particella 2;
- 6 (4.590 mq), mandorleto cl. 2<sup>a</sup>, r.d. €. 20,15, r.a. €. 9,48, confinante con la particella 3 e con altre particelle del foglio di mappa 47;
- 7 (3.890 mq), seminativo cl. 4<sup>a</sup>, r.d. €. 8,04, r.a. €. 3,01, confinante con il Torrente Vasi, con la particella 2 e con altre particelle del foglio di mappa 47.


Le particelle 4 e 6, unitamente ad altre particelle del compendio ricadenti in altri fogli di mappa risultano gravate da servitù permanente di elettrodotto inamovibile a favore dell'ENEL, relativa alla linea aerea a 150 kV che attraversa il fondo per 207 ml e che determina un'area asservita di 5.425 mq complessivi (*cf.* certificati allegati alla precedente relazione).

in


**3.12. Terreno sito in Montebello I., foglio di mappa n. 69, particelle nn. 1, 2**

Trattasi di un lotto di terreno della superficie complessiva di 190.490 mq, sito nel Comune di Montebello Ionico, località Mongibello, sulla collina litoranea, a circa 200 mt s.l.m., a sud del Torrente Ficarazza, adiacente col confine del territorio del Comune di Motta San Giovanni (foto n. 38). I fondi in questione sono censiti al N.C.T. del Comune di Montebello Ionico alla partita 15760, foglio di mappa 69, particelle:



- 
- 1 (4.220 mq), pascolo cl. 2<sup>a</sup>, r.d. €. 2,18, r.a. €. 1,09, confinante con la strada vicinale Pertuso, con la particella 2 e con il Torrente Ficarazza, che delimita il confine col territorio del Comune di Motta San Giovanni;
  - 2 (186.270 mq), pascolo cl. 2<sup>a</sup>, r.d. €. 96,20, r.a. €. 48,10, situata al confine col territorio del Comune di Motta San Giovanni e confinante con le particelle 1, 7, 6, 3.


La particella 2, unitamente ad altre particelle del compendio ricadenti in altri fogli di mappa risulta gravata da servitù permanente di elettrodotto inamovibile a favore dell'ENEL, relativa alla linea aerea a 150 kV che attraversa il fondo per 207 ml e che determina un'area asservita di 5.425 mq complessivi (*cfi*: certificati allegati alla precedente relazione).



### **3.13. Terreno sito in Montebello I., foglio di mappa n. 41, particelle nn. 10, 34**

Trattasi di un lotto di terreno della superficie complessiva di 177.260 mq, sito nel Comune di Montebello Ionico, località Mongibello e Ciurca, a monte della frazione Zuccalà e delle Officine Grandi Riparazioni delle FF.SS., sulla collina litoranea, a circa 250÷300 mt s.l.m. (foto n. 38). La zona, già nel 1980 veniva descritta come *“impervia, inaccessibile con pochi ulivi e mandorli abbandonati”*. I fondi in questione sono censiti al N.C.T. del Comune di Montebello Ionico alla partita 15761, foglio di mappa 41, particelle:

- 10 (144.650 mq), pascolo arborato cl. 2<sup>a</sup>, r.d. €. 149,41, r.a. €. 37,35 , situata al confine col territorio del Comune di Motta San Giovanni e confinante con le particelle 139, 138, 135, 11, 24, 19, 14 e con il Torrente Vasi;
- 34 (32.610 mq), pascolo arborato cl. 2<sup>a</sup>, r.d. €. 33,68, r.a. €. 8,42, confinante con il Torrente Priasò e con le particelle 13, 37, 36, 35, 33, 121, 117.



### **3.14. Terreno sito in Montebello Ionico (RC), foglio di mappa n. 48, particelle nn. 2, 85, 88, 95, 74, 86, 83, 94, 185, 210, 212**

Trattasi di un lotto di terreno della superficie complessiva di 213.360 mq, sito nel

Comune di Montebello Ionico, in prossimità delle frazioni Acone, Ciurca e Zuccalà, a monte delle Officine Grandi Riparazioni delle FF.SS., sulla collina litoranea, a circa 50÷300 mt s.l.m., tra le Fiumare Molaro I e II ed il Torrente Vasi (foto nn. 39, 40, 42, 43, 46, 47). I fondi in questione sono censiti al N.C.T. del Comune di Montebello Ionico alla partita 15761, foglio di mappa 48, particelle:

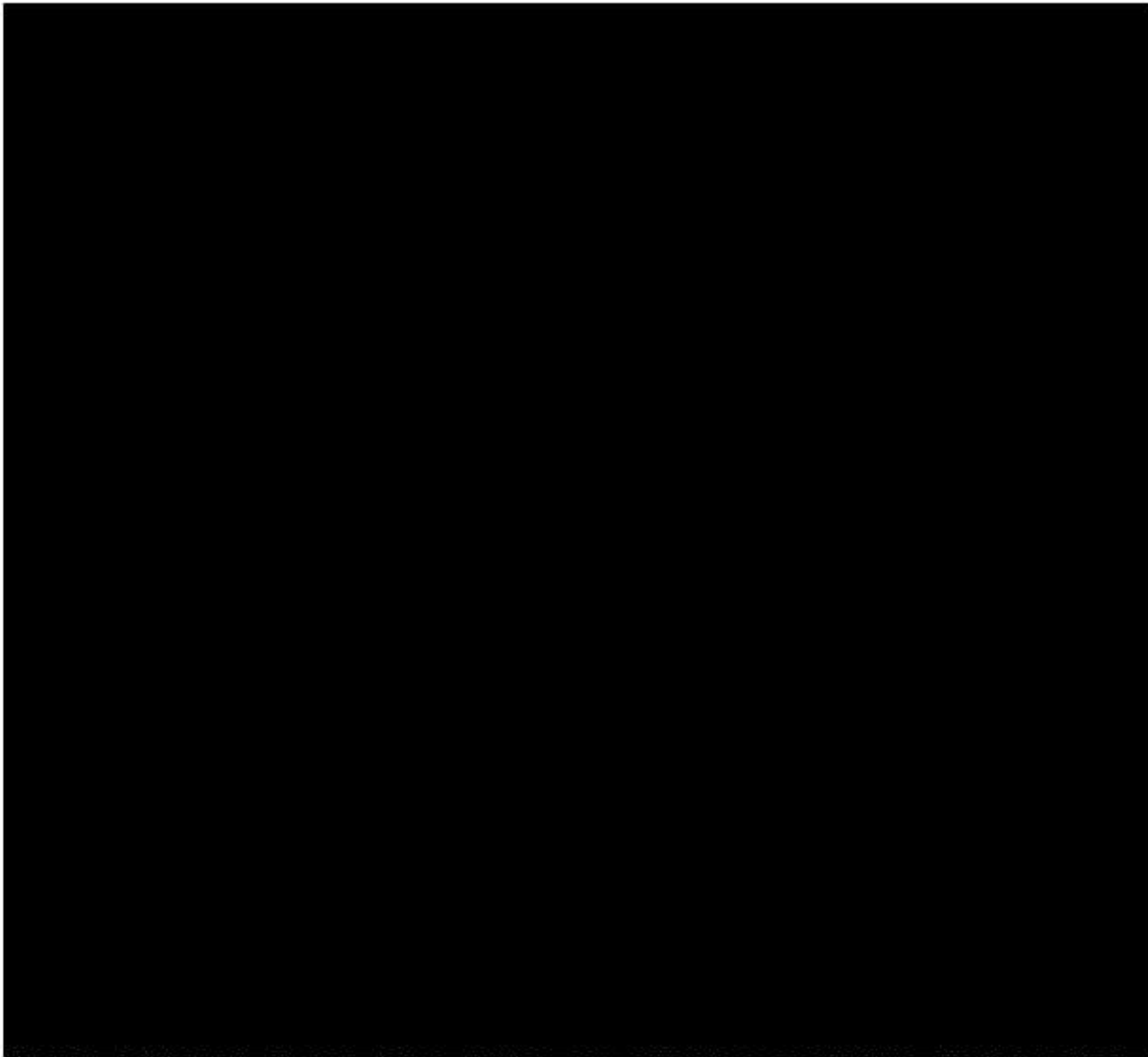
- 2 (160 mq), incolto sterile, confinante con il Vallone Vasi, con le particelle 1, 3 e con la strada comunale;
- 85 (17.670 mq), pascolo cl. 1<sup>a</sup>, r.d. € 13,69, r.a. € 4,56, confinante con la particella 439 e con i Torrenti Lampone e Priasò;
- 88 (3.490 mq), pascolo cl. 1<sup>a</sup>, r.d. € 2,70, r.a. € 0,90, confinante con le particelle 439, 402 e con il Torrente Lampone;
- 95 (310 mq), fabbricato rurale, confinante con le particelle 185, 227, 84;
- 74 (2.840 mq), pascolo cl. 2<sup>a</sup>, r.d. € 1,47, r.a. € 0,73, confinante con le particelle 39, 83, 103, 104 del foglio di mappa 41 e con le particelle 164, 340, 165, 166, 167, 168, 169 e 71 dello stesso foglio di mappa;
- 86 (95.240 mq, seminativo cl. 4<sup>a</sup>), risulta soppressa dal 16.12.1997 e sostituita dalle seguenti particelle frazionate:
  - 439 (93.556 mq), seminativo cl. 4<sup>a</sup>, r.d. € 193,27, r.a. € 72,48, confinante con le particelle 245, 174, 173, 172, 171, 170, 283, 284, 285, 440, 450, 451, 402, 88, 85 e con i Torrenti Lampone e Priasò;
  - 440 (1.684 mq), seminativo cl. 4<sup>a</sup>, r.d. € 3,48, r.a. € 1,30, confinante con le particelle 285, 282, 278, 279, 407, 439 e con la strada vicinale Ciurca;
- 83 (22.880 mq), seminativo cl. 2<sup>a</sup>, r.d. € 118,17, r.a. € 35,45, confinante con la strada comunale e con le particelle 6, 7, 230, 229, 11, 18, 19, 200, 201, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 209, 94 e con il Torrente Vasi;
- 94 (2.960 mq), seminativo cl. 3<sup>a</sup>, r.d. € 12,23, r.a. € 3,82, confinante con le particelle 83, 211, 184;
- 185 (36.800 mq), seminativo cl. 3<sup>a</sup>, r.d. € 152,04, r.a. € 47,51, confinante con il Torrente Vasi e con le particelle 184, 219, 95, 84, 93;
- 210 (26.910 mq), seminativo cl. 2<sup>a</sup>, r.d. € 138,98, r.a. € 41,69, confinante con le particelle 34, 36, 38, 287, 46, 50, 52, 53, 54, 57, 212, 209;
- 212 (4.100 mq), seminativo cl. 3<sup>a</sup>, r.d. € 16,94, r.a. € 5,29, confinante con le

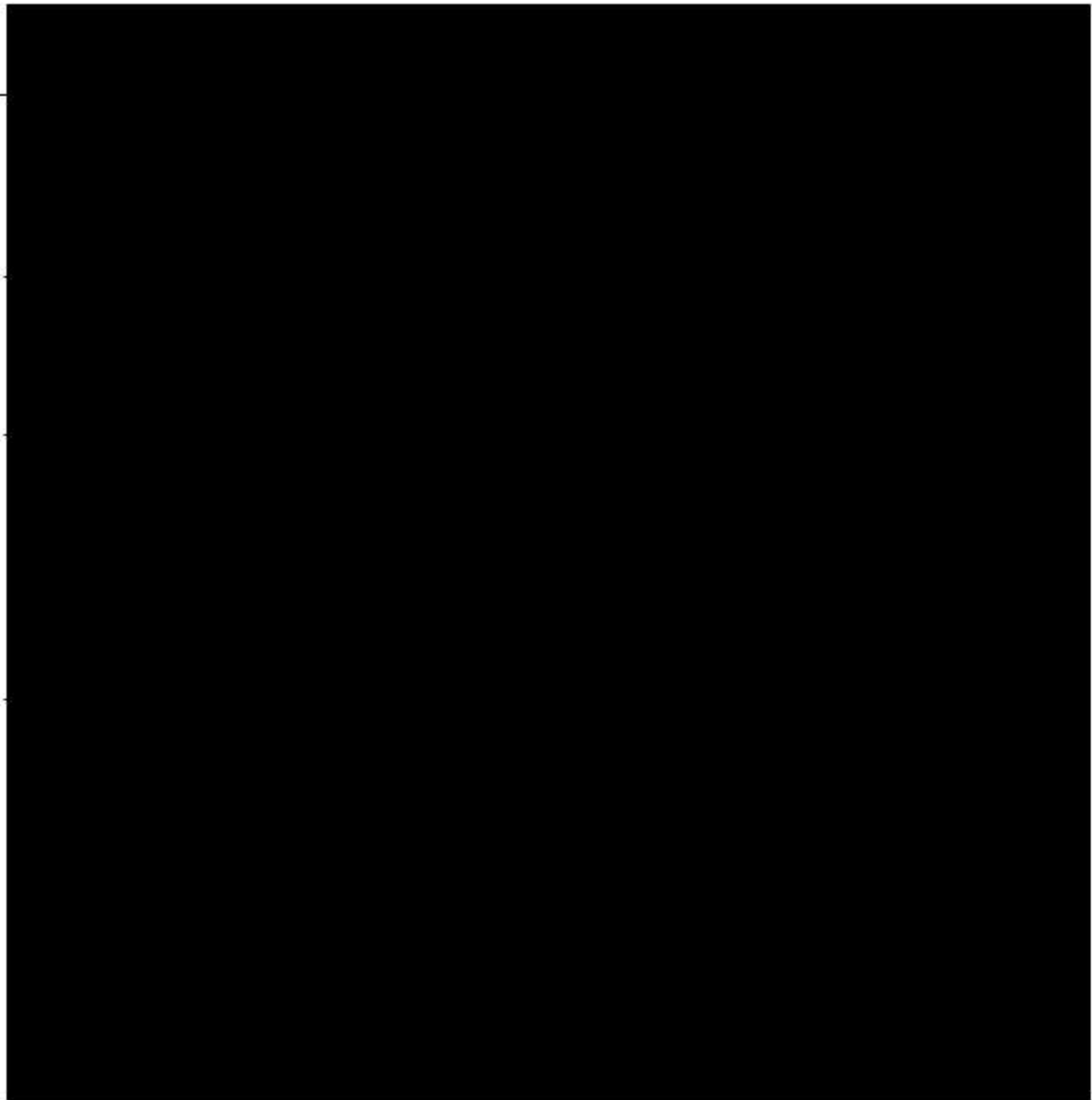


particelle 210, 194, 211.

Una porzione del fondo è gravata da servitù permanente di elettrodotto inamovibile a favore dell'ENEL, relativa alla linea aerea a 150 kV per l'allacciamento alle Officine Grandi Riparazioni delle FF.SS., che attraversa le particelle 95 e 185 per 263 ml e che determina un'area asservita di 5.477 mq complessivi (*cfi.* certificati allegati alla precedente relazione).

Il C.T.U. precisa che anche le particelle 85, 88 e 86 risultano gravate da servitù di elettrodotto per circa 20.500 mq, secondo quanto riportato nell'atto di provenienza. Inoltre, la particella 86 aveva, all'origine, una consistenza maggiore, così come indicato nell'atto di provenienza; tuttavia, a seguito di un frazionamento effettuato in data antecedente la sentenza di fallimento, è da considerarsi soltanto la superficie residua già indicata nel precedente elenco.

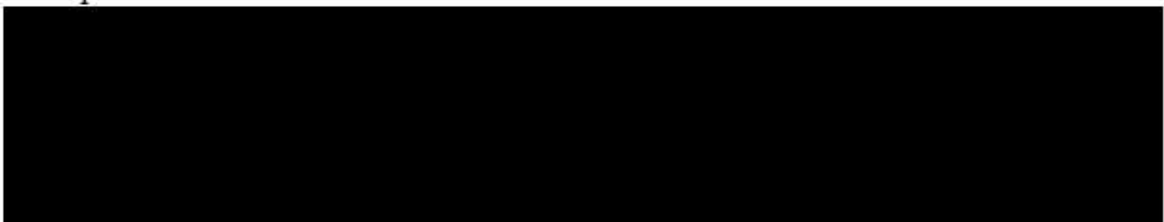




#### **4.4. Riepilogo della stima dei terreni e delle relative quote di proprietà**

In base a quanto riportato nei paragrafi precedenti ed ai valori unitari ricavati, si riportano di seguito le tabelle riepilogative delle particelle costituenti i fondi oggetto di stima, nelle cui colonne sono riportati la coltura attualmente presente o l'eventuale destinazione edificabile, il valore unitario imputato, la consistenza ed il conseguente valore di mercato.

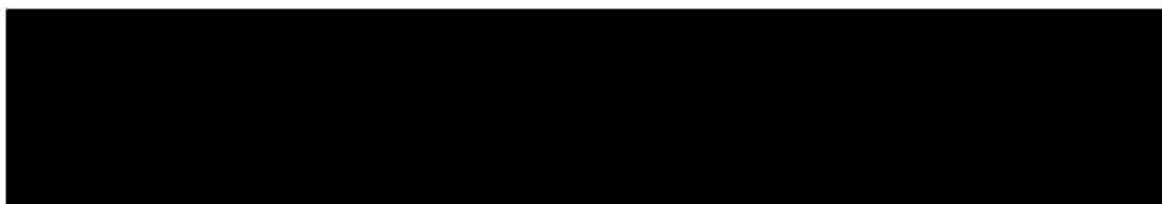
Per le particelle singolarmente caratterizzate da più destinazioni urbanistiche, è stata specificata la consistenza delle porzioni di data destinazione, come del resto già operato nella precedente relazione.

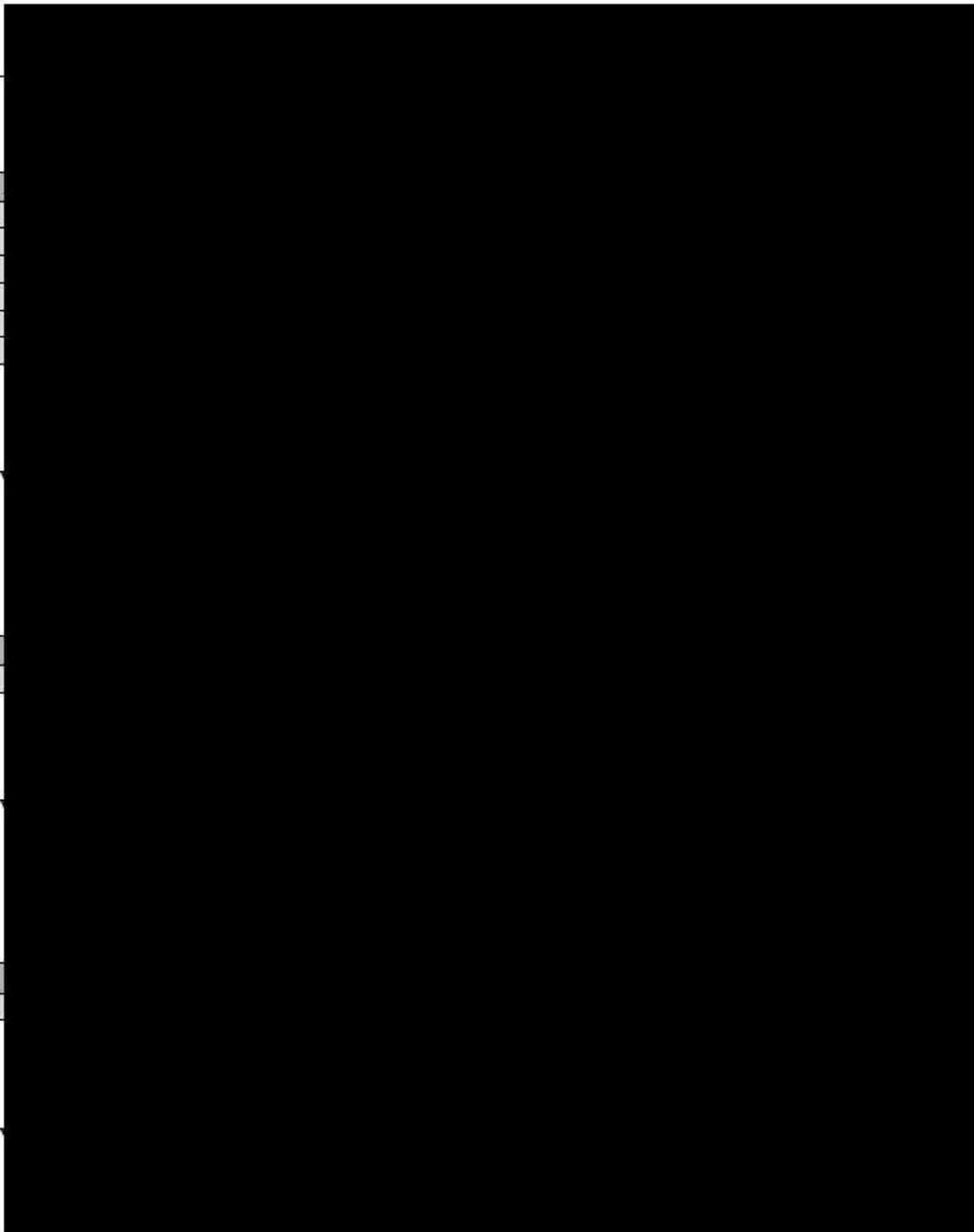




*Terreno in Montebello Ionico – Foglio di mappa n. 62 – Fraz. Saline*

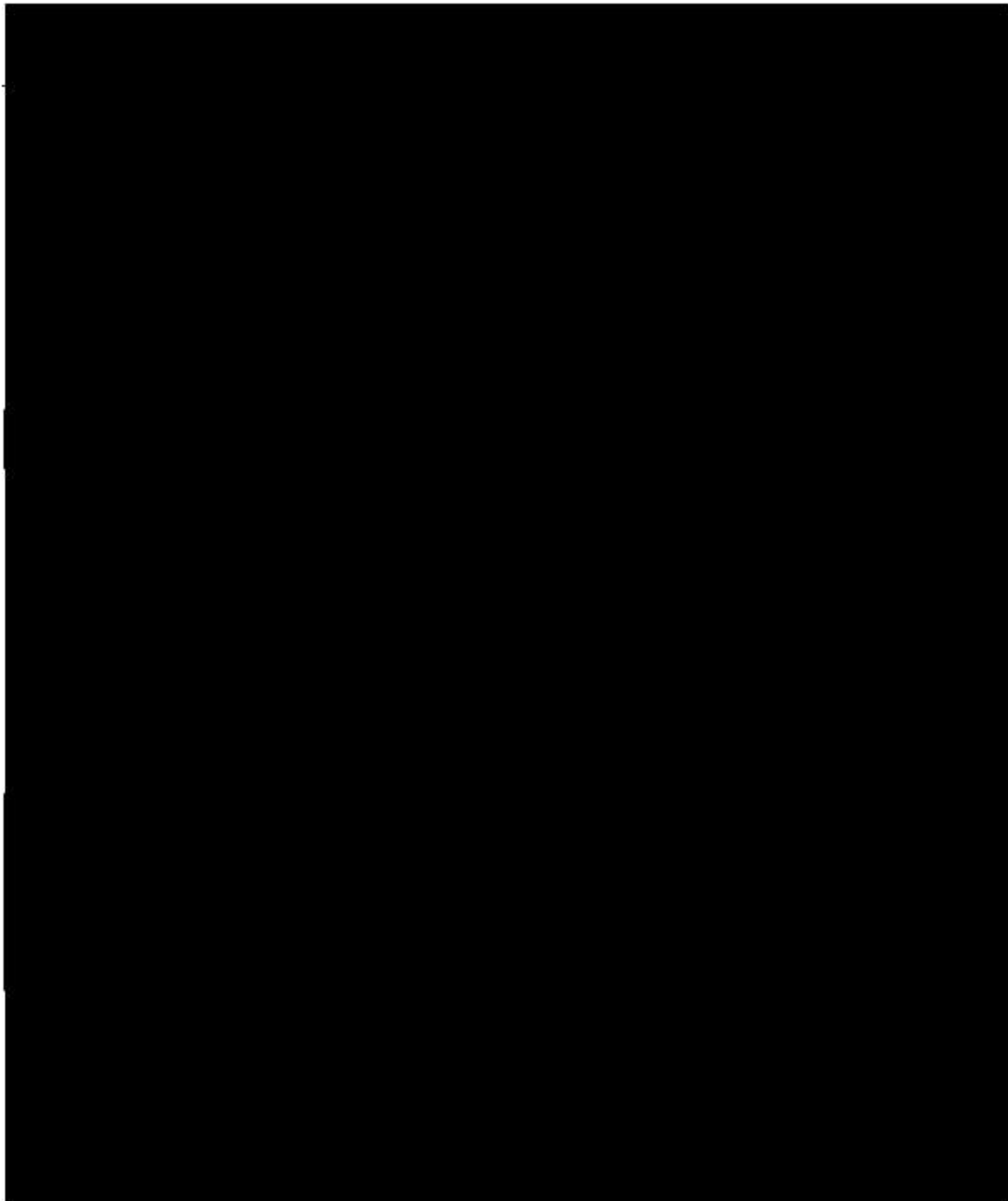
<b>ID Part.</b>	<b>Destinazione urb./Coltura</b>	<b>Val. un. [€/mq]</b>	<b>Sup. [mq]</b>	<b>Valore [€]</b>
30	Completamento (B1)	65,00	534	34.710,00
35	Fabbricato rurale	a corpo	12	850,00
36	Completamento (B1)	65,00	29	1.885,00
150	Completamento (B1)	65,00	160	10.400,00
173	Completamento (B1)	80,00	225	18.000,00
174	Agricola (E): seminativo arb. cl. 2	25,00	1.270	31.750,00
664 (ex 463)	Agricola (E): seminativo arb. cl. 2	25,00	1.759	43.975,00
	Completamento (B1)	80,00	700	56.000,00
	Servizi (F1)	40,00	30	1.200,00
<b>Totali:</b>			<b>4.719</b>	<b>198.770,00</b>





*Terreno in Montebello I.– Foglio di mappa n. 59 – Fraz. Belluso/Caracciolino*

ID Part.	Destinazione urb./Coltura	Val. un. [€/mq]	Sup. [mq]	Valore [€]
89	Agricola (E): seminativo cl. 3	10,00	10.919	109.190,00
	Completamento (B1)	40,00	3.170	126.800,00
427 (ex 98)	Agricola (E): seminativo arb. cl. 3	10,00	5.620	56.200,00
	Completamento (B1)	25,00	9.425	235.625,00
428 (ex 98)	Agricola (E): seminativo arb. cl. 3	10,00	335	3.350,00
	Completamento (B1)	40,00	250	10.000,00
429 (ex 98)	Completamento (B1)	40,00	600	24.000,00
150	Agricola (E): mandorleto cl. 3	10,00	24.480	244.800,00
	Completamento (B1)	40,00	840	33.600,00
<b>Totali:</b>			<b>55.639</b>	<b>843.565,00</b>



*Terreno in Montebello Ionico – Foglio di mappa n. 47 – Loc. Ambrò*

<b>ID Part.</b>	<b>Destinazione urb./Coltura</b>	<b>Val. un. [€/mq]</b>	<b>Sup. [mq]</b>	<b>Valore [€]</b>
16	Agricola (E): agrumeto cl. 4	3,70	580	2.146,00
19	Agricola (E): pascolo cl. 1	0,65	13.870	9.015,50
20	Agricola (E): uliveto cl. 3	2,50	9.340	23.350,00
22	Agricola (E): pascolo arb. cl. 2	0,85	16.860	14.331,00
149	Agricola (E): pascolo cl. 1	0,65	20.820	13.533,00
25	Agricola (E): agrumeto cl. 4	3,70	3.380	12.506,00
79	Agricola (E): seminat. irr. arb. cl. 2	2,00	560	1.120,00
		<b>Totali:</b>	<b>65.410</b>	<b>76.001,50</b>

*Terreno in Montebello Ionico – Foglio di mappa n. 69 – Loc. Mongibello*

ID Part.	Destinazione urb./Coltura	Val. un. [€/mq]	Sup. [mq]	Valore [€]
3	Agricola (E): seminativo cl. 4	0,85	3.350	2.847,50
4	Agricola (E): mandorleto cl. 2	1,00	24.560	24.560,00
5	Agricola (E): seminativo cl. 4	0,85	5.440	4.624,00
6	Agricola (E): mandorleto cl. 2	1,00	4.590	4.590,00
7	Agricola (E): seminativo cl. 4	0,85	3.890	3.306,50
		<b>Totali:</b>	<b>41.830</b>	<b>39.928,00</b>

*Terreno in Montebello Ionico – Foglio di mappa n. 69 – Loc. Mongibello*

ID Part.	Destinazione urb./Coltura	Val. un. [€/mq]	Sup. [mq]	Valore [€]
1	Agricola (E): pascolo cl. 2	0,85	4.220	3.587,00
2	Agricola (E): pascolo cl. 2	0,85	186.270	158.329,50
		<b>Totali:</b>	<b>190.490</b>	<b>161.916,50</b>

*Terreno in Montebello Ionico – Foglio di mappa n. 41 – Loc. Mongibello/Ciurca*

ID Part.	Destinazione urb./Coltura	Val. un. [€/mq]	Sup. [mq]	Valore [€]
10	Agricola (E): pascolo arb. cl. 2	0,85	144.650	122.952,50
34	Agricola (E): pascolo arb. cl. 2	2,50	32.610	81.525,00
		<b>Totali:</b>	<b>177.260</b>	<b>204.477,50</b>



*Terreno in Montebello Ionico – Foglio di mappa n. 48 – Fraz. Acone/Zuccalà*

<b>ID Part.</b>	<b>Destinazione urb./Coltura</b>	<b>Val. un. [€/mq]</b>	<b>Sup. [mq]</b>	<b>Valore [€]</b>
2	Completamento (B1)	25,00	160	4.000,00
85	Agricola (E): pascolo cl. 1	4,00	17.670	70.680,00
88	Agricola (E): pascolo cl. 1	4,00	3.490	13.960,00
95	Fabbricato rurale	a corpo	310	6.800,00
74	Agricola (E): pascolo cl. 2	5,00	2.480	12.400,00
	Completamento (B1)	40,00	360	14.400,00
439 (ex 86)	Agricola (E): seminativo cl. 4	4,00	93.556	374.224,00
440 (ex 86)	Agricola (E): seminativo cl. 4	5,00	1.684	8.420,00
83	Completamento (B1)	40,00	5.050	202.000,00
	Espansione (C)	25,00	16.670	416.750,00
	Agricola (E): seminativo cl. 2	5,00	1.160	5.800,00
94	Espansione (C)	20,00	2.960	59.200,00
185	Espansione (C)	20,00	750	15.000,00
	Agricola (E): seminativo cl. 3	4,00	36.050	144.200,00
210	Espansione (C)	25,00	25.960	649.000,00
	Completamento (B1)	40,00	950	38.000,00
212	Espansione (C)	20,00	4.100	82.000,00
<b>Totali:</b>			<b>213.360</b>	<b>2.116.834,00</b>



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*Ing. Egidio Murolo*

Reggio Calabria, 29.04.2006

