



TRIBUNALE DI CROTONE

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

Oggi dinanzi al Giudice dott. Emmanuele Agostini alle ore 11:48 sono comparsi:

Per il creditore procedente l'avv. [REDACTED] per delega dell'avv. [REDACTED] la quale fa presente di aver notificato l'avviso 498 c.p.c. e il decreto di fissazione della presente udienza, riservando il deposito della prova di quest'ultima non appena perfezionata

E' presente il dott. [REDACTED] ai fini della pratica forense

Sono altresì comparsi:

Il custode giudiziario dott. Giovanni Greco

L'esperto stimatore geom. Anna Maria Oppido la quale fa presente che per mero errore materiale nella propria perizia non compaiono le due iscrizioni ipotecarie

Gli ausiliari si riportano ai rispettivi atti

IL GIUDICE

Dato atto, sentito l'esperto e le parti costituite, ordina la correzione dell'errore materiale di cui alla perizia di stima nel senso che, tra le formalità pregiudizievoli, debbono ritenersi sussistenti altresì le due seguenti:

1. iscrizione numero 417/4324 del 7.8.2012 - ipoteca giudiziale - d.i. Trib. Milano in data 19.1.2009 n. 1371/2009 rep. per complessivi €30.000,00 di cui €19.035,12 per capitale a favore di [REDACTED]

2. iscrizione numero 527/5204 del 5.9.2018 - ipoteca amministrativa/riscossione - ipoteca derivante da ruolo avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo in data 4.9.2018 n. 1386/7818 rep. per complessivi €403.198,90 di cui €201.599,45 per capitale a favore di [REDACTED]

Riserva l'emissione dell'ordinanza di vendita ordinando al Custode che sarà delegato ad allegare alla perizia di stima il presente verbale

Crotone, li 25/01/2023

Il G.E.

Dott. Emmanuele Agostini



TRIBUNALE DI CROTONE
CANCELLERIA DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

R.G.E.I. N° 54/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott.re Emmanuele AGOSTINI

Custode Giudiziario: Dott.re Giovanni GRECO

ELABORATO PERITALE

(N° 2 LOTTI)

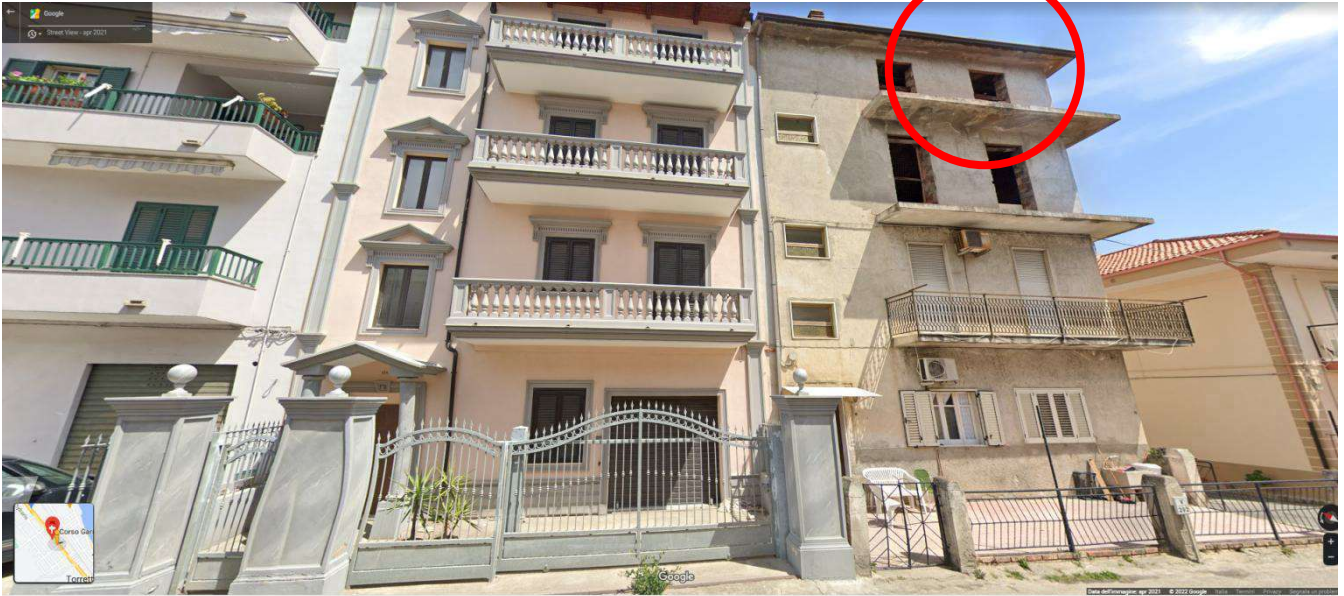
- LOTTO N.1:** N° 1 Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. del Comune di Crucoli al Foglio 7, particella 125 sub. 4, nat. F/3, piano terzo – appartamento in corso di costruzione.
- LOTTO N.2:** N° 1 Unità immobiliare identificata nel N.C.T. del Comune di Crucoli al Foglio 6, particella 111, nat. uliveto, classe 1, mq. 600.

*Esperto: geom. Anna Maria OPPIDO
iscritta all'Albo della Provincia di Crotona al n° 204
iscritta all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. : PPDNMR68C60D122O*

*Con studio in Crotona viale A. Gramsci n.202
telefono e Fax: 0962901530– cell. 3292076728
pec: annamaria.oppido@geopec.it*



**Bene in Crucoli Via Corso Giuseppe Garibaldi già Via Nazionale S.S. 106
Lotto 001 – Foglio 7, particella 125 , Sub. 4 –
Appartamento in corso di costruzione al Piano Terzo**



Già via Nazionale S.S. 106 – Corso Giuseppe Garibaldi n° 132

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1000/1000, di unità immobiliare in corso di costruzione , ma da destinare a civile abitazione, posta al piano terzo di un edificio a quattro piani fuori terra a destinazione per civile abitazione, sito nel Comune di Crucoli alla via Corso Giuseppe Garibaldi n° 132.

Il fabbricato in cui insiste il cespite è sito lungo la Nazionale S.S. 106.

Vedi Sovrapposizione Stralcio PSC su catastale - Allegato n. 15

Vedi Ortofoto – Documentazione fotografica Allegato 18

L'unità immobiliare è costituita da un locale, in corso di costruzione.

Occupava una superficie commerciale complessiva di mq. 99.72 con una altezza interna netta di metri 3,30 al centro e di metri 2.70 lungo tutto il perimetro.

La superficie interna calpestabile è di circa mq. 86.12 e mq. 13.38 circa di banchine esterne.

Le superfici a banchine considerate superfici non residenziali verranno considerato con il 33% del coefficiente correttivo.

L'immobile è privo di divisioni interne e risultano lungo le murature perimetrali i fori delle aperture esterne.



Le sole murature presenti risultano essere solo quelle di tomagno perimetrale, con mattoni in laterizio a vista.

In piccoli tratti sulle pareti perimetrali risultano rinfazzi in calcestruzzo, La sola parete posta a nord presenta uno strato di intonaco deteriorato.

Così come pure i solai , risultano essere realizzati con poutrelles e tavelloni a vista, privi di rinfazzi.

Il piano di calpestio interno , così come pure le banchine esterne risultano prive di massetto di sottopavimentazione.

Il locale è privo di impianti .

Al locale in corso di costruzione si accede un portoncino di ingresso in legno posto a piano terra che risulta essere l'ingresso principale del fabbricato.

L'impianto di citofono presente all'esterno non risulta collegato con l'unità in oggetto.



Ingresso al fabbricato via Nazionale S.S. 106 – Corso Giuseppe Garibaldi n° 132

La scala interna condominiale risulta rifinita fino al piano primo.

Difatti dal piano primo e sino ad arrivare al piano secondo, le scale si presentano in corso di costruzione come il locale oggetto di perizia, completamente prive di rifiniture .

L'immobile all'esterno presenta finiture ordinarie e risulta rifinito soltanto negli intonaci esterni , privo di manutenzione.



L'assenza di protezione lungo le aperture esterne, negli anni ha peggiorato lo stato di manutenzione e conservativo .

Coerenze: L'immobile confina con via Corso Giuseppe Garibaldi, con via Ugo Foscolo, con altra Ditta e con spazio di isolamento.

Da come si evince dalle visure e dalla documentazione fotografica il locale è in corso di costruzione, dalla planimetria di rilievo in allegato si evince l'esistenza della sola sagoma e delle aperture esterne e delle banchine che dovranno essere destinati a balconi della futura unità immobiliare. Negli allegati è presente la planimetria di progetto esistente presso gli Uffici del Comune di Crucoli con la rappresentazione grafica futura di progetto.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Crucoli , Settore Urbanistica è stato possibile reperire la Concessione edilizia in sanatoria ex Legge 47/85, il servizio fotografico, la planimetria allegata alla richiesta di condono con la visura storica.

Vedi Visura Storica Catastale Lotto 1 Allegato n.3

Vedi Documentazione fotografica Allegato n.18

Concessione edilizia in sanatoria Lotto 1 Allegato n.12

Planimetria di progetto allegata alla sanatoria Lotto 1 – Allegato n.13

Foto allegata alla sanatoria – Lotto 1 – Allegato n.14

Planimetria di rilievo – Lotto 1 – Allegato n.4

Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crotone al foglio di mappa 7 particella 125, sub. 4,
Categoria F/3, Intestato a:

Vedi Visura Storica Catastale – Lotto 1 - Allegato n.3

Vedi Visura Lotto 1 Allegato n.1

- 2. Caratteristiche zona:** Zona Semicentrale del Comune di Crucoli.
Trattasi di una zona costituita prevalentemente da edifici ad uso Abitativo civile.
- Servizi della zona:** Scuole dell'infanzia, negozi di vario genere, uffici privati .
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primarie e Secondarie.
- Caratteristiche zone limitrofe:** Comprensorio prevalentemente edificato;
- Collegamenti pubblici :** Fermata bus (100 metri) Stazione Ferroviaria (12 km) , Strada Statale n.106 .



3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26 novembre 2022, risulta in corso di costruzione, per cui non potrebbe risultare occupato .

Vedi verbale sopralluogo Allegato n.5

Vedi certificato storico di residenza Allegato n.8

Vedi Estratto dell'atto di matrimonio Allegato n.6

Vedi certificato di residenza Allegato n.7

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

-

Atto di Pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c.



di proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato sito in Crucoli (KR)
Corso Giuseppe Garibaldi e rappresentato in Catasto Fabbricati di
detto Comune **al Foglio di Mappa 7, particella 125, sub. 4**, già
Foglio di mappa 7, particella 87, sub. 4, Corso Giuseppe Garibaldi
piano 3, Categoria F/3.

4.2.2. ***Pignoramenti:***

O SU



4.2.3. *Altre trascrizioni: zx*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* per l'unità immobiliare F/3 in corso di costruzione è stata rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria dal Comune di Crucoli n° 65, pratica edilizia 207, protocollo n° 2757 del 23 luglio 1984.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione e presenta la sola realizzazione di travi e pilastri, dei solai e delle murature di compagno.

Privo di tutti gli impianti .

Presso il Comune di Crucoli è stato possibile reperire copia della concessione edilizia in sanatoria, la pianta di progetto e la fotografia del prospetto principale del fabbricato.

Trattandosi di un immobile F/3 e cioè in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale ma è stata riportata la planimetria di rilievo completa delle banchine che saranno destinate a balconi. La zona in cui insiste il locale è individuata nel P.S.C. di Crucoli come B1.1, ricade negli ambiti edificati .

Vedi Licenza edilizia in sanatoria - Allegato n.12

Vedi Sovrapposizione PSC su Catasto Allegato n. 15

Vedi Indici di piano Allegato n. 17

Vedi Planimetria di Rilievo Allegato 4

4.3.2. *Conformità catastale:* nel corso del sopralluogo, non risultano irregolarità catastali

Vedi planimetria di rilievo Allegato n. 4

Vedi Visura catastale Allegato n. 1

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:** dal 24 ottobre 2022 ad oggi per trascrizioni e iscrizioni:

, proprietà 1000/1000

Vedi copia certificato notarile – Allegato 21



)li

e

*Vedi copia certificato notarile Allegato n. 21***7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'unità immobiliare è stata realizzata con i seguenti titoli:

- Licenza Edilizia in sanatoria n° 65 del 23 luglio 1994

*Vedi Licenza edilizia in sanatoria - Allegato n.12***DESCRIZIONE di cui al punto A**

L'unità immobiliare è costituita da un locale, in corso di costruzione.

Occupava una superficie commerciale complessiva di mq. 99.72 con una altezza interna netta di metri 3,30 al centro e di metri 2.70 lungo tutto il perimetro.

La superficie interna calpestabile è di circa mq. 86.12 e mq. 13.38 circa di banchine esterne.

Le superfici a banchine considerate superfici non residenziali verranno considerato con il 33% del coefficiente correttivo.

L'immobile è privo di divisioni interne e risultano lungo le murature perimetrali i fori delle aperture esterne.

Le sole murature presenti risultano essere solo quelle di compagno perimetrale, con mattoni in laterizio a vista.

In piccoli tratti sulle pareti perimetrali risultano rinfazzi in calcestruzzo, La sola parete posta a nord presenta uno strato di intonaco deteriorato.

Così come pure i solai , risultano essere realizzati con poutrelles e tavelloni a vista, privi di rinfazzi.

Il piano di calpestio interno , così come pure le banchine esterne risultano prive di massetto di sottopavimentazione.

Il locale è privo di impianti .

Al locale in corso di costruzione si accede un portoncino di ingresso in legno posto a piano terra che risulta essere l'ingresso principale del fabbricato.

L'impianto di citofono presente all'esterno non risulta collegato con l'unità in oggetto.

La scala interna condominiale risulta rifinita fino al piano primo.



Difatti dal piano primo e sino ad arrivare al piano secondo, le scale si presentano in corso di costruzione come il locale oggetto di perizia, completamente prive di rifiniture .

L'immobile all'esterno presenta finiture ordinarie e risulta rifinito soltanto negli intonaci esterni , privo di manutenzione.

L'assenza di protezione lungo le aperture esterne, negli anni ha peggiorato lo stato di manutenzione e conservativo .

Coerenze: L'immobile confina con via Corso Giuseppe Garibaldi, con via Ugo Foscolo, con altra Ditta e con spazio di isolamento.

Destinazione urbanistica:

Nel P.S.C. vigente la destinazione è B1.1 – Ambiti Edificati.

Trattandosi di un fabbricato oggetto di condono e sanato con regolare licenza edilizia in sanatoria , risultano essere esauriti gli indici di piano.

Vedi stralcio P.S.C. su Catastale Allegato n.15

Vedi stralcio Indici di Piano Allegato n.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento in corso di costruzione F/3	Sup. virt. commerciale	99,72 mq	1,00	99,72 mq
Banchine in corso di costruzione F/3	Sup. virt. commerciale	13,38	0,33	4,41
TOT.				104,13 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni:cattivo stato di conservazione

Travi: materiale: c.a., condizioni: cattivo stato di conservazione Solai:

tipologia: solaio con poutrelles e tavelloni,

condizioni: mediocre

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: mancanti



(finestre) materiale:
 Infissi interni: tipologia:
 Pavim. Interna: materiale: mancanti
 Impianti:
 Elettrico: tipologia: non realizzati

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1. Criterio di Stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettività e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico – comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato, che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile, cioè la superficie al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di unità immobiliari, nella stessa zona ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, su esposte e alla luce dello stato dei luoghi trattandosi di una unità immobiliare in corso di costruzione e considerato che allo stato attuale è stato solamente completato il 30 % dell'opera finita cioè sono stati realizzati i soli pilastri, travi solai e tompagno, facendo la media dei valori OMI e calcolando la sola realizzazione del 30 % si stima in Euro 128,25 al mq. di superficie lorda.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Crotona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona,
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Crotona, Generica conoscenza del mercato immobiliare della scrivente.



8.3. Valutazione corpi**A. Unità immobiliare F/3 censita al N.C.E.U. al foglio 7, particella 125, sub. 4.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento in corso di costruzione	mq 104,13	€/mq 128,25	€ 13.354,67

- Valore corpo:	€ 13.354,67
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.354,67
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 13.354,67

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero	Valore diritto e quota
	Unità immobiliare al Piano Terzo in corso di costruzione	Mq.104,13	€ 13.354,67	€ 13.354,67

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso

forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore

alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.351,47

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 11.351,47

*Esperto: geom. Anna Maria OPPIDO
iscritta all'Albo della Provincia di Crotona al n° 204
iscritta all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. : PPDNMR68C60D122O*

*Con studio in Crotona viale A. Gramsci n.202
telefono e Fax: 0962901530- cell. 3292076728
pec: annamaria.oppido@geopec.it*

Perizia Meccanizzata - Heimdall Studio - www.hestudio



**Bene in Crucoli Via S.S. 106
Lotto 002 - Terreno al N.C.T. Foglio 6 , particella 111**



ORTO FOTO LOTTO 2 - FOGLIO 6 PART. 111

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà per la quota di 1000/1000, di un terreno sito sulla S.S. 106 nel Comune di Crucoli .

Individuato nel N.C.T. al foglio di mappa 6 , particella 111, con qualità catastale ad ULIVETO.

Nel P.S.C. del Comune di Crucoli ricade in zona B2.1 Ambiti Parzialmente edificati.

Vedi visura catastale storica Allegato n. 2

Vedi E.D.M Allegato n.11

Vedi Sovrapposizione PSC su Catastale Allegato 16

Vedi indici di piano Allegato 17

Da come è possibile leggere dagli indici del P.S.C. sono previste singole Concessioni con una densità edilizia massima (mc/mq) di 2.00, Altezza massima degli edifici 10.00, numero massimo dei piani tre, rapporto max di copertura 0.50, Distanza dai fabbricati metri 10.00, Distanza dai confini metri 5.00, lotto minimo mq. 500. Il lotto oggetto di perizia è di mq. 600.



Coerenze: Il Lotto confina con S.S. 106 , con strada interna e con altra Ditta.

Da come di evince dalla documentazione fotografica in allegato, sul lotto non insistono costruzioni abusive. Al Lotto si accede attraverso un cancello di ferro , dal quale accedono anche i proprietari dei lotti limitrofi. All'esterno risulta recintato a confine con la strada pubblica, anche se la recinzione non risulta ben conservata. All'interno tra i diversi lotti di proprietà non esistono divisioni attraverso recinzioni . Si riesce ad individuare la proprietà attraverso il posizionamento di alberi di frutta ed ulivi. Parte del terreno viene anche utilizzato ad orto.

Vedi documentazione fotografica Allegato n.18

Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crucoli al foglio di mappa 6, particella 111, 730, Qualità Uliveto, Reddito dominicale €5.11, reddito agrario €2.32, classe 1, Superficie mq. 600.-

Intestato a:

2. Caratteristiche zona:

Zona periferica residenziale del Comune di Crucoli
Trattasi di una zona di completamento , edificabile per l'intera superficie.

Servizi della zona:

Scuole dell'infanzia, negozi di vario genere, abitazioni a due piani.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primarie e Secondarie.

Caratteristiche zone limitrofe:

Comprensorio prevalentemente da completare ;

Collegamenti pubblici:

Fermata bus (100 metri) Stazione Ferroviaria (12 km), Strada Statale n. 106

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26 novembre 2022, l'immobile presentava un cancello chiuso attraverso il quale anche i proprietari dei lotti limitrofi accedono. Al momento del sopralluogo pioveva e sul posto non era presente nessuno. Sul terreno vi è la presenza di ortaggi che ne dimostra la cura e la lavorazione.

Vedi verbale sopralluogo Allegato n.5

Vedi documentazione fotografica Allegato n. 19



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Trascritto a Crotona il 26 agosto 2022 ai nn. 4291/5071 a favore di (

FRANCESCO DI GIACOMO, nato il 15/05/1971 a Crotona (KR),

;

Atto di Pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c.

di proprietà per la quota di 1/1 su terreno sito in Crucoli (KR) e
rappresentato al Catasto terreni di detto comune al **Foglio di Mappa**



4.3.2. *Conformità catastale:* è riportato nel Comune di Crucoli nel
N.C.T. al foglio di mappa 6, particella 111.

Vedi Visura catastale Allegato n. 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Vedi copia certificato notarile – Allegato 21

Gli immobili di cui trattasi pervennero:

4)

1

18



In merito si precisa:

Vedi copia certificato notarile Allegato n. 21

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sul lotto di terreno non insistono costruzioni abusive ma presenta solo alberi di frutta ed ulivi e parte di terreno utilizzato ad orto. Ricade negli Ambiti parzialmente edificati B2.1 del P.S.C. del Comune di Crucoli ed è riportato nel N.C.T. al foglio di mappa 6, particella 111.

Vedi Visura catastale Allegato n. 2

Vedi Sovrapposizione PSC su catastale Allegato 16

Vedi Indici di piano P.S.C. Allegato 17

DESCRIZIONE di cui al punto A

A. Proprietà per la quota di 1000/1000, di un terreno sito sulla S.S. 106 nel Comune di Crucoli .



Individuato nel N.C.T. al foglio di mappa 6 , particella 111, con qualità catastale ad ULIVETO.

Nel P.S.C. del Comune di Crucoli ricade in zona B2.1 Ambiti Parzialmente edificati.

Vedi visura catastale storica Allegato n. 2

Vedi E.D.M Allegato n.11

Vedi Sovrapposizione PSC su Catastale Allegato 16

Vedi indici di piano Allegato 17

Da come è possibile leggere dagli indici del P.S.C. sono previste singole Concessioni con una densità edilizia massima (mc/mq) di 2.00, Altezza massima degli edifici 10.00, numero massimo dei piani tre, rapporto max di copertura 0.50, Distanza dai fabbricati metri 10.00, Distanza dai confini metri 5.00, lotto minimo mq. 500. Il lotto oggetto di perizia è di mq. 600.

Coerenze: Il Lotto confina con S.S. 106 , con strada interna e con altra Ditta.

Da come di evince dalla documentazione fotografica in allegato, sul lotto non insistono costruzioni abusive. Al Lotto si accede attraverso un cancello di ferro , dal quale accedono anche i proprietari dei lotti limitrofi. All'esterno risulta recintato a confine con la strada pubblica, anche se la recinzione non risulta ben conservata. All'interno tra i diversi lotti di proprietà non esistono divisioni attraverso recinzioni . Si riesce ad individuare la proprietà attraverso il posizionamento di alberi di frutta ed ulivi. Parte del terreno viene anche utilizzato ad orto.

Vedi documentazione fotografica Allegato n.18

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. virt. commerciale	500	1,00	500
			TOT.	500.00

Caratteristiche descrittive: Terreno

Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Crucoli al foglio di mappa 6, particella 111, 730, Qualità Uliveto, Reddito dominicale €5.11, reddito agrario €2.32, classe 1, Superficie mq. 600.-



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

8.1. Criterio di Stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettività e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico – comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato, che beni di caratteristiche similari a quelle del bene da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

Il parametro usato è il metro quadrato di superficie vendibile.

Scegliendo come termine di confronto i prezzi medi realizzati dalla vendita di un certo numero di terreni, nella stessa zona ed in possesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei prezzi utilizzati dal Comune per il calcolo dell'IMU e trattandosi di un terreno che rientra nel P.S.C. del comune di Crucoli come Zona B2.1 con Ambiti parzialmente edificati e con lotti minimi di mq. 500 a fronte dei mq. 600 del lotto interessato, si stima in Euro 45.00 al mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Crotone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Crotone, Comune di Crucoli, Generica conoscenza del mercato immobiliare dello scrivente.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno, censito al N.C.T.. al foglio 6 particella 111.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	mq 600.00	€/mq 45.00	€ 27.000,00

- Valore corpo:	€ 27.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 27.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 27.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero	Valore diritto e quota
	Terreno	Mq.600,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 22.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.950,00
--	--------------------

*Esperto: geom. Anna Maria OPPIDO
iscritta all'Albo della Provincia di Crotona al n° 204
iscritta all'Albo del Tribunale di Crotona
C.F. : PPDNMR68C60D122O*

*Con studio in Crotona viale A. Gramsci n.202
telefono e Fax: 0962901530- cell. 3292076728
pec: annamaria.oppido@geopec.it*

Perizia Meccanizzata - Heimdall Studio - www.hestudio

