

Comune di San Lucido (CS)

Relazione di stima terreno sito nel comune di San Lucido

CONSULENTE TECNICO

Ing. Cristian Franzese
Via Strada Provinciale 38, 102/A
87038 San Lucido CS
Cell: 3495030722
Pec: cristian.franzese.84@ingpec.eu
Iscritto all'ordine degli ingegneri di Cosenza al n°271B

COMMITTENTE

Sig. ██████████

PREMESSA	1
Identificazione e descrizione dell'immobile.....	1
Destinazione degli immobili prevista dagli strumenti urbanistici comunali	1
Descriva l'attuale concreta condizione dell'immobile	1
Dica se l'immobile è occupato o libero, e se, occupato dal debitore, riferisca sulla consistenza del nucleo familiare del medesimo	1
Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita.	2

Premessa

Il sottoscritto Ing. Cristian Franzese a seguito di incarico conferitomi dal Sig. ██████████, nato a Paola il ██████████ residente a San Lucido in C.da Santa Lucia, n°1, codice fiscale PRCSFN85A28G317Q, coadiuvato dalle planimetrie catastali precedentemente estratte, procede alla stesura della presente relazione.

Identificazione e descrizione dell'immobile

Gli immobili oggetto della presente relazione sono i seguenti:

1. Terreno edificabile, sito nel comune di San Lucido in via Strada Provinciale 38 identificato al N.C.E.U. al foglio ~~85~~ particella ~~852~~, qualità seminativo, classe 03, superficie 600 mq,;
2. Terreno edificabile, sito nel comune di San Lucido in via Strada Provinciale 38 identificato al N.C.E.U. al foglio ~~85~~ particella ~~816~~, qualità bosco ceduo, classe 01, superficie 1.025 mq;

Intestati catastali:

1. Diritto di proprietà per ½ ██████████ nato a Paola ██████████ codice fiscale ██████████;
2. Diritto di proprietà per ½ ██████████ la il ██████████ codice fiscale ██████████D.

Destinazione degli immobili prevista dagli strumenti urbanistici comunali

In base allo strumento urbanistico vigente nel comune di San Lucido i terreni hanno la seguente destinazione urbanistica:

Ricadono in ZONA SRA - Aree residenziali di risanamento ambientale – sature -

Descriva l'attuale concreta condizione dell'immobile

I terreni risultano al momento incolti e privi di qualsiasi tipo di manutenzione.

Dica se l'immobile è occupato o libero, e se, occupato dal debitore, riferisca sulla consistenza del nucleo familiare del medesimo

I terreni risultano essere liberi e privi di manufatti; l'accesso è possibile previo manutenzione e pulizia.

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita.

Per la stima dell'immobile oggetto di stima e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello del valore di trasformazione e si avvale della scala dei valori dell'unità di misura di riferimento. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, della libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- Ubicazione;
- Caratteristiche intrinseche;
- Consistenza;
- Regolarità amministrativa del bene;

Da indagini di mercato, della valutazione della posizione, della conformazione, delle possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario del valore di €/mq 28,00.

Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiamo caratterizzato simili all'immobile oggetto della perizia, si può ritenere congruo il valore pari ad €/mq 28,00.

A seguito delle superfici ottenute dalla visura catastale, si è proceduto con il calcolo:

VALORE DI MERCATO= 1.625 mq X € 28,00 = € 45.500,00

La proprietà del terreno spetta al Sig. ██████████ per una quota pari al 50 %, per cui il valore di mercato del terreno spettante al Sig. Porco è di € 22.250,00.

San Lucido, 05/05/2023

 Il tecnico

Allegati:

- Visura catastale;
- Estratto di mappa;
- Aereofoto.

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di COSENZA
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di SAN LUCIDO (Codice H971) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
							ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		SEMINATIVO	03		06	00		Euro 0,50	Euro 0,34	FRAZIONAMENTO del 05/08/2010 Pratica n. CS0245099 in atti dal 05/08/2010 presentato il 04/08/2010 (n. 245099.1/2010)	

Totale: Superficie .06.00 Redditi: Dominicale Euro 0,50 Agrario Euro 0,34

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 05/08/2010 Pratica n. CS0245099 in atti dal 05/08/2010 presentato il 04/08/2010 (n. 245099.1/2010)	

2. Immobili siti nel Comune di SAN LUCIDO (Codice H971) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
							ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	816		-	BOSCO CEDUO	01		10	25		Euro 0,32	Euro 0,32	Variazione del 04/11/2008 Pratica n. CS0427285 in atti dal 04/11/2008 (n. 427285.1/2008)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94

Totale: Superficie .10.25 Redditi: Dominicale Euro 0,32 Agrario Euro 0,32



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA Atto del 05/11/2009 Pubblico ufficiale MONTESANO ANTONIO Sede PAOLA (CS) Repertorio n. 23899 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26710.1/2009 Reparto PI di COSENZA in atti dal 26/11/2009			

Totale Generale: Superficie .16.25 Redditi: Dominicale Euro 0,82 Agrario Euro 0,66

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

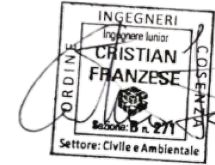
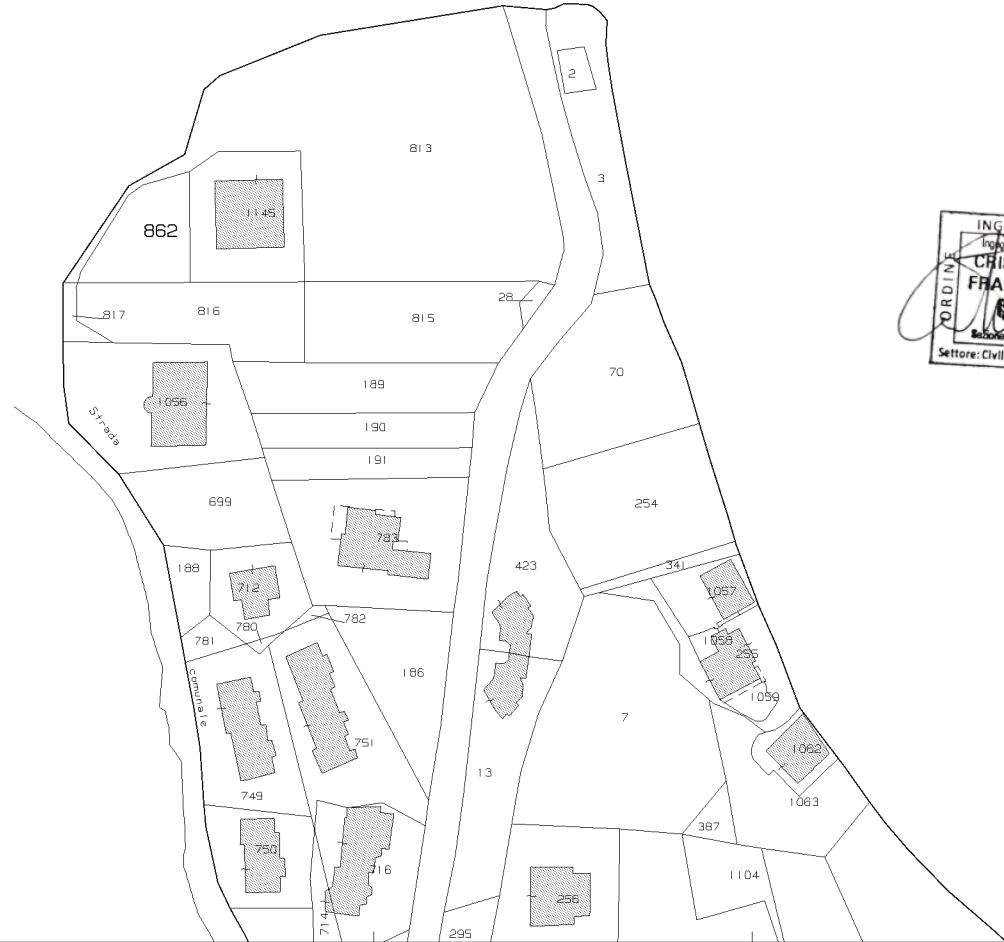
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



N=19100

E=-31200



Comune: (CS) SAN LUCIDO
 Foglio: 9
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
 Protocollo pratica T123182/2023
 28-Apr-2023 11:32:6

1 Particella: 862



TERRENO INTERESSATO

