

Relazione di Stima
per
Valutazione Immobile

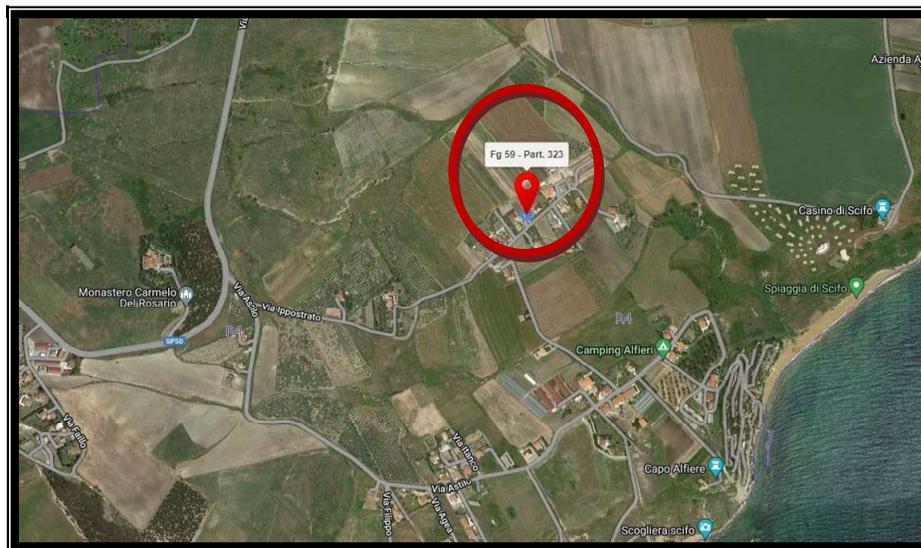
NOMINA DEL CONSULENTE E RICHIESTE

Io, sottoscritto Geom. Salvatore GUALTIERI, con studio sito in Cutro alla via Milano n. 27, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di CROTONE, al n. 402, dichiaro di aver ricevuto in data 07.08.2023 l'incarico, [REDACTED], di eseguire una perizia di stima, per individuare il valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di CROTONE in località CAMPIONE. A seguito di comunicazione telefonica e da accordi intercorsi, mi sono recato ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, in data 10.08.2023. La valutazione dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo comparativo. Il metodo comparativo prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile e altri immobili ubicati in località Campione I del Comune di CROTONE, oggetto di compravendite recenti. Dopo aver eseguito gli accertamenti dichiaro quanto segue.

PERIZIA

- **Ubicazione dell'immobile e rilievi effettuati**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel Comune di CROTONE, in località CAMPIONE via Aston, al piano primo. A seguito dell'attribuzione dell'incarico di effettuare la perizia di stima, ho eseguito il sopralluogo dell'immobile oggetto di valutazione. Durante il sopralluogo ho riscontrato tutti gli elementi utili ad individuare il probabile valore di mercato dell'immobile. L'indagine è stata correlata da ricerche documentali e da indagini di mercato. Le ricerche documentali hanno avuto la finalità di fornire una stima il più possibile vicina al mercato delle compravendite immobiliari. Le indagini di mercato sono tese a individuare il valore di beni simili al bene oggetto di valutazione per tipologia e ubicazione.



Inquadramento Territoriale

- **Dati Catastali dell'immobile oggetto di perizia**

Dopo aver ricevuto l'incarico, ho effettuato accesso agli atti presso gli uffici dell'Agencia del Territorio di CROTONE, per acquisire la seguente documentazione:

- ✓ visura catastale.
- ✓ planimetria catastale.

Visura Catastale

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2023

Immagine di catasto fabbricati | Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023
 Dati identificativi: Comune di CROTONE (D122) (KR)
 Foglio 59 Particella 323 Subalterno 2

Classamento:
 Rendita: Euro 298,25
 Zona censuaria 1,
 Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA ASTON Piano 1
 Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2018 Pratica n. KR0055351 in atti dal 10/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20324.1/2018)

> **Dati identificativi**
 Comune di CROTONE (D122) (KR) COSTITUZIONE del 26/02/1993 in atti dal 09/09/1999 (n. 1277/1993)
 Foglio 59 Particella 323 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di CROTONE (D122) (KR)
 Foglio 59 Particella 323

> **Indirizzo**
 VIA ASTON Piano 1
 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2018 Pratica n. KR0055351 in atti dal 10/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20324.1/2018)

Dati di classamento
 Rendita: Euro 298,25
 Zona censuaria 1,
 Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2018 Pratica n. KR0055351 in atti dal 10/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20324.1/2018)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

> [Redacted Name] 1, RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/11/2020 - Pubblico ufficiale CROVIARO Sede CREMONA (CR) Sede TGX Registrazione Volume 9990 n. 187 registrato in data 30/11/2020 - SUCCESSIONE TESTATA Voltura n. 3588.1/2022 - Pratica n. KR0032716 in atti dal 08/07/2022
 Diritto di Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> [Redacted Name]
 Diritto di Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> [Redacted Name]
 Diritto di Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

Dalle ricerche effettuate, l'immobile oggetto di perizia risulta essere:

1. Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Crotone al foglio di mappa 59 particella 323 subalterno 2;
2. Intestato a:

- ✓ [Redacted Name]
- [Redacted Name]
- [Redacted Name]
- [Redacted Name]
- [Redacted Name]

✓ *Categoria Catastale A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 298,25 in località Campione I via Aston, Piano 1.*

Planimetria Catastale

Data presentazione: 22/02/1993 - Data: 09/10/2023 - n. T40841 - Richiedente: GLTSVT78E10C352M

MODULARIO
F. 219 rend. 01/97



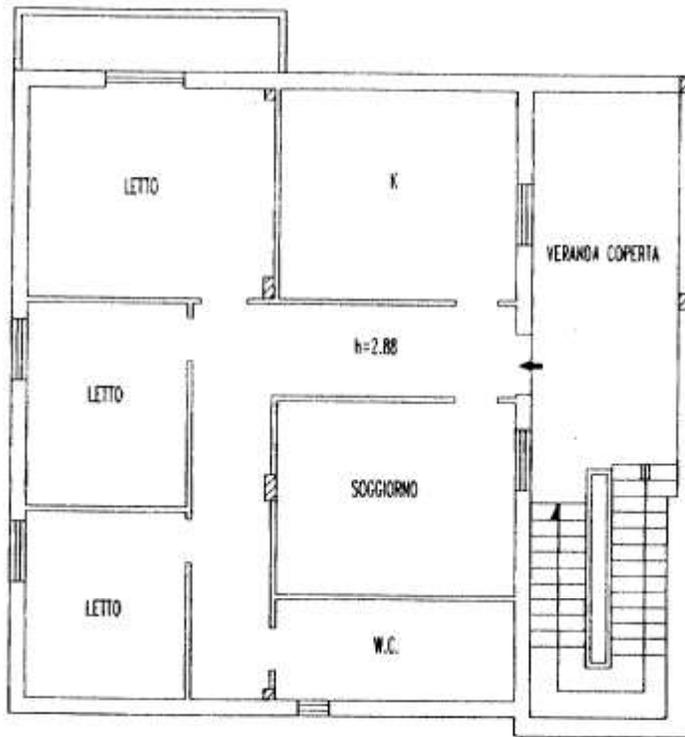
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 011 CEU/

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CROTONE** via **Lea. Campione** civ.

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Computata dal **l'Ing. Perri Giuseppe**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 22/02/1993 - Data: 09/10/2023 - n. T40841 - Richiedente: GLTSVT78E10C352M
Totale schede: 1 - Forma di acquisizione: A3(297x420)

Iscritto all'albo degli Ingegneri
Giuseppe Perri n. 1280
data 22.02.93 firma *Giuseppe Perri*



planiz 01
Catasto di Crotone - Simanone al 09/10/2023 - Comune di CROTONE(DI 22) - < Foglio 59 - Particella 323 - Subalunno 2 >
VIA A. ...

- **Descrizione del Fabbricato**

L'unità immobiliare in oggetto è situata in uno stabile che si sviluppa su due piani fuori terra e ubicata in località Campione I, una zona nevralgica della città di Crotona in quanto vicina alla scogliera, torre e spiaggia di Scifo; dista infatti 8.50 km circa dalla Città di Crotona, 5.50 km circa dal Parco Archeologico di Capo Colonna e 13.50 km circa dall'aeroporto di Sant'Anna. Il fabbricato risulta essere una costruzione degli anni 80, costituito da due unità abitative poste una al piano terra e una al piano primo. Seppur le condizioni generali dell'immobile risultino buone, si nota qualche segno di deterioramento delle finiture esterne riguardanti intonaco e tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in alluminio non coibentati e risultano in discrete condizioni. L'impianto elettrico è autonomo. La struttura portante del fabbricato è formata da una intelaiatura in calcestruzzo armato, la chiusura perimetrale è in laterizio forato, i solai sono costituiti da travetti e pignatte, i pavimenti sono realizzati in ceramica, la scala è esterna in marmo permette di accedere solo all'immobile posto a piano primo.



Facciata Principale



Facciata Laterale

- **Descrizione dell'Immobilabile oggetto di stima**

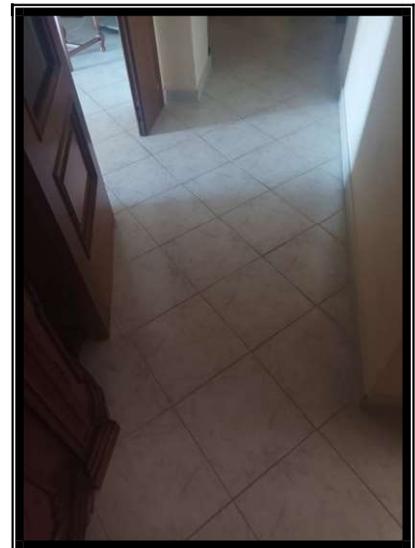
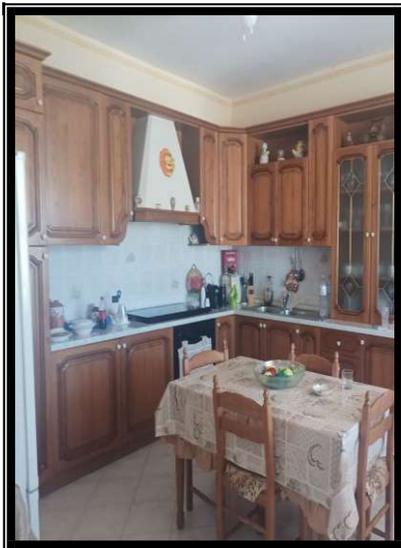
L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'unità immobiliare di tipo economico posto al piano primo del fabbricato sopra citato, raggiungibile tramite scala esterna.

È composto dai seguenti vani:

- ✓ *Vani Principali: Soggiorno, cucina e tre camere da letto;*
 - ✓ *Vani Accessori diretti: corridoio e bagno;*
 - ✓ *Vani Dipendenze esclusive comunicanti: veranda e balcone con vista mare.*
- *Le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate di colore bianco. Non sono presenti sulle pareti tracce di muffe, di umidità e allo stato attuale sono in buone condizioni.*

- *Il pavimento dell'appartamento è stato realizzato in ceramica, il pavimento della veranda e del balcone in gres porcellanato; i rivestimenti del bagno e della cucina sono stati realizzati in gres porcellanato.*
- *Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è in condizioni normali. Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetro unico con persiana in alluminio e non coibentati; gli infissi interni sono in legno con riquadri in vetro; il portoncino d'ingresso è di alluminio. Non sono presenti grate o altre strutture di protezione.*
- *L'appartamento è dotato di normali impianti tecnologici in buone condizioni.*

SERVIZIO FOTOGRAFICO INTERNO



DATI OMI

Ricerca valori OMI 2022/2

Provincia catastale
CROTONE

Comune catastale
CROTONE

Zona OMI
R4/Extraurbana/ZONA RURALE DI PREGIO - CAPOCOLONNA

Destinazione
Seleziona la destinazione

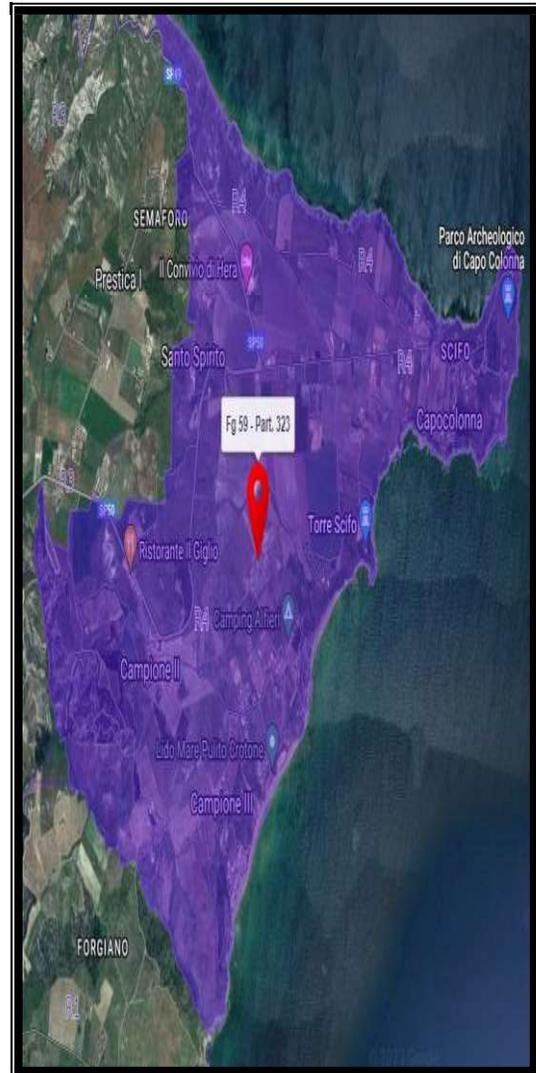
Categoria catastale/Tipologia edilizia
Seleziona la tipologia edilizia

Cerca Individua la zona OMI sulla mappa

Risultati

Zona OMI individuata 1:250,000

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	870	1.000
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	820
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	820
Capannoni industriali	Normale	320	320
Ville e villini	Normale	920	1.200
Ville e villini	Normale	920	1.200



Dati OMI

Inquadramento Territoriale OMI

L'appartamento da stimare è classificato come abitazione di tipo economico normale sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili in condizioni normali di conservazione, quindi si desume dall'omi un valore di:

- ✓ OMI min: 580,00 €/mq
- ✓ OMI max: 820,00 €/mq

VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

Da quanto precedentemente esaminato, la qualità dei materiali usati per le rifiniture interne, il periodo di costruzione e visti i criteri di stima adottati, il valore di mercato attuale del bene in oggetto è di circa €/mq 700,00 per le superfici dei vani principali e accessori diretti, mentre per i vani di dipendenze esclusive si è calcolata la superficie pari al 60% del valore di mercato.

Superficie utile di pavimento (Superficie Utile)

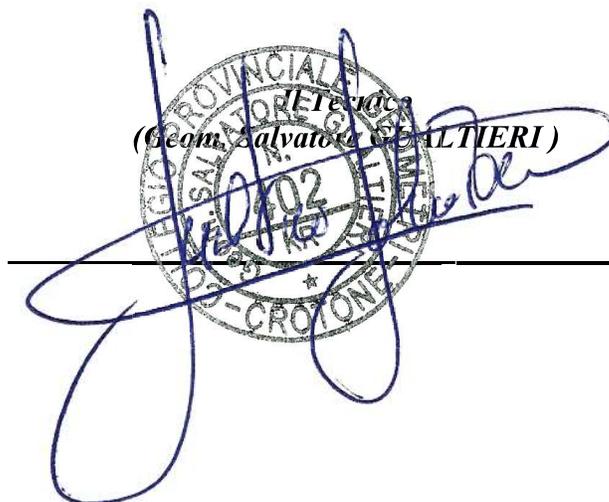
VANI	Coeif.	mq	€/mq	Importo Totale
Soggiorno	1,00	24,12	€ 700,00	€ 16.884,00
Cucina	1,00	18,02	€ 700,00	€ 12.614,00
Bagno	1,00	8,65	€ 700,00	€ 6.055,00
Corridoio	1,00	9,05	€ 700,00	€ 6.335,00
Camera1	1,00	11,90	€ 700,00	€ 8.330,00
Camera2	1,00	11,90	€ 700,00	€ 8.330,00
Camera3	1,00	18,65	€ 700,00	€ 13.055,00
Veranda	0,60	22,75	€ 700,00	€ 9.555,00
Balcone	0,60	11,65	€ 700,00	€ 4.893,00

Valore Medio Stimato	€	86.051,00
----------------------	---	-----------

- **Conclusioni**

Per quanto sopra descritto ed accertato, lo scrivente afferma che il valore complessivo dell'immobile oggetto di perizia è di € 86.051,00 -----
(Euro: Ottantaseimilazerocinquantuno/00).

Cutro, li 04/10/2023.


The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'UFFICIO PROVINCIALE DI CUTRO (Crotone)', 'N. SALVATORE', and 'CROTONI'. The signature is written in a cursive style.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023

Dati identificativi: Comune di **CROTONE (D122) (KR)**

Foglio **59** Particella **323** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 298,25**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA ASTON Piano 1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2018 Pratica n. KR0055351 in atti dal 10/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20324.1/2018)

> **Dati identificativi**

Comune di **CROTONE (D122) (KR)**

Foglio **59** Particella **323** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 26/02/1993 in atti dal 09/09/1999
(n. 1277/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CROTONE (D122) (KR)**

Foglio **59** Particella **323**

> **Indirizzo**

VIA ASTON Piano 1

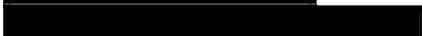
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2018
Pratica n. KR0055351 in atti dal 10/12/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20324.1/2018)

› **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 298,25**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2018
Pratica n. KR0055351 in atti dal 10/12/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20324.1/2018)

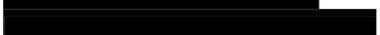
› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

› 

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
01/11/2020 Pubblico ufficiale CRIVARO Sede
CREMONA (CR) Sede TGX Registrazione Volume
9990 n. 187 registrato in data 30/11/2020 -
SUCCESSIONE TESTATA Voltura n. 3589.1/2022 -
Pratica n. KR0032716 in atti dal 08/07/2022

› 

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

› 

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

MODULARIO
F. rig. n. 487



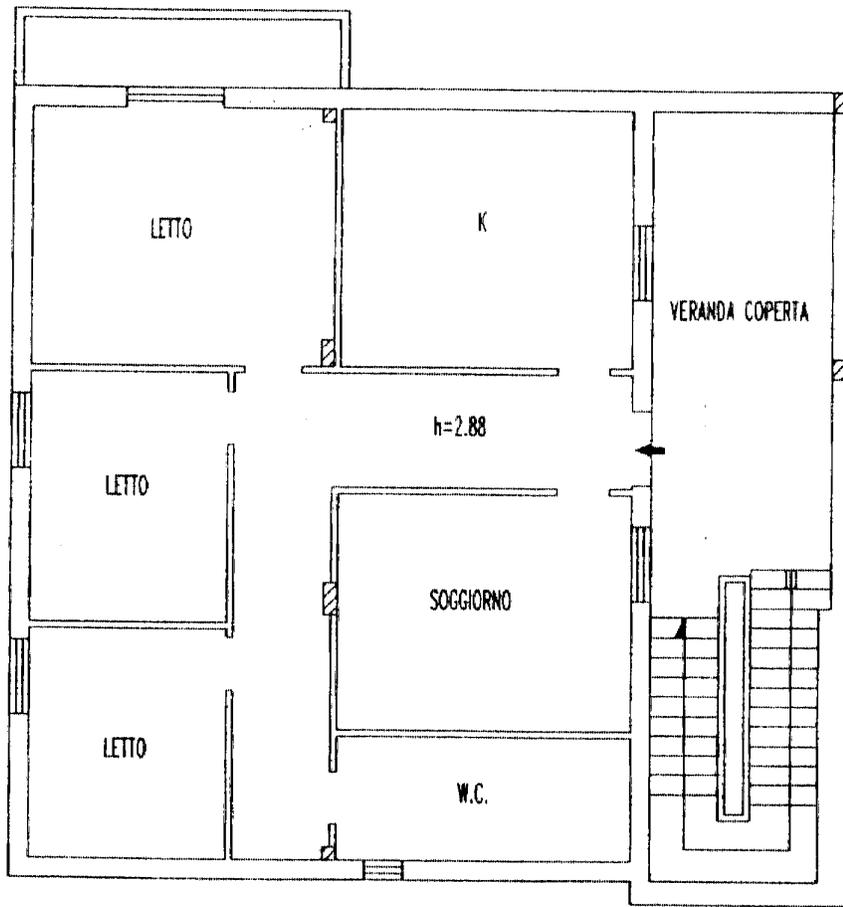
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8M (CEU)

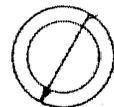
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CROTONE** via **Lee: Campione** civ.

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

10 metri

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

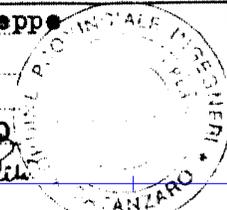
Compilata dal **l'Ing. Perri Giuseppe**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/02/1993 - Data: 09/10/2023 - n. T40841 - Richiedente: GLTSVT78E10C352M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di **Catanzaro** n. 1280
data **22.02.93** Firma **Giuseppe Perri**



Catasto del fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di CROTONE(D122) - < Foglio 59 - Particella 323 - Subalterno 2 >
VIA ASTON PIANO 1