
TRIBUNALE DI CROTONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:



N. Gen. Rep. 000057/06

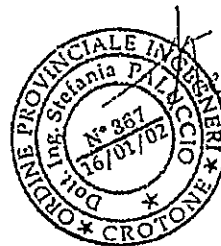
Giudice Dr. Bianca Maria Todaro

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Tecnico incaricato: Ing. Stefania Paluccio
iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 367
iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona al N. 133
C.F. PLCSFN77C70D122G- P.Iva 02590910796

con studio in Crotona (Crotona) via esterna verdogne 22
telefono: 096225372
cellulare: 3289639854
fax: 096225372
email: ingstefanipaluccio@hotmail.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Stefania PALUCCIO, C.T.U. nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare N° 57/2006 R.G.E., [REDACTED] è stata incaricata dal Giudice Dott.ssa Bianca Maria TODARO, su richiesta della parte creditrice, di redigere la presente integrazione peritale con lo scopo di rivedere la valutazione dei beni oggetto di pignoramento ed in particolare il valore di stima, considerato troppo basso dai creditori.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento, descritti dettagliatamente nell'elaborato peritale redatto, sono due estensioni terriere di notevoli dimensioni site nella zona industriale del Comune di Scandale (KR) in Località Santa Domenica, dove sono in corso interventi di urbanizzazione dell'area industriale e realizzazione della centrale Turbogas per la gestione dell'energia termica, delle acque reflue/gelide.

I terreni sono censiti in Catasto Terreni al Foglio di mappa n°18 e poiché, dalle visure catastali e dalla planimetria catastale, aggiornata dalla sottoscritta, i fondi sono suddivisi in cinque particelle, si è preferito suddividere i beni in cinque lotti secondo la classificazione catastale, proprio per facilitare, secondo il parere della sottoscritta, le operazioni di vendita.

Pertanto i beni sono stati così classificati:

- **Lotto 001:** Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°18 del Comune di Scandale, particella n° 54, qualità Seminativo, classe 1, di superficie pari a Ha 01.83.30 (un ettaro, ottantatre are e trenta centiare), Reddito Dominicale €. 113,60; Reddito Agrario €. 47,33;
- **Lotto 002:** Fondo censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°18 del Comune di Scandale, particella n° 164, qualità Seminativo, classe 1, di superficie pari a Ha 01.05.00 (un ettaro e cinque are), Reddito Dominicale €. 65,07; Reddito Agrario €. 27,11. La particella deriva dal frazionamento della particella n°53;
- **Lotto 003:** Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°18 del Comune di Scandale, particella n° 165, qualità Seminativo, classe 1, di superficie pari a Ha 00.87.20 (ottantasette are e venti centiare), Reddito Dominicale €. 54,04; Reddito Agrario €. 22,52. La particella deriva dal frazionamento della particella n°53;
- **Lotto 004:** Fondo censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°18 del Comune di Scandale, particella n° 157, qualità Seminativo, classe 1, di superficie pari a Ha 01.08.04 (un ettaro, otto are e quattro centiare), Reddito Dominicale €. 66,96; Reddito Agrario €. 27,90.
La particella deriva dal frazionamento della particella n°47;

- **Lotto 005:** Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°18 del Comune di Scandale, particella n° 158, qualità Seminativo, classe I, di superficie pari a Ha 00.66.66 (sessantasei are e sessantasei centiare), Reddito Dominicale €. 41,31; Reddito Agrario €. 17,21.

La particella deriva dal frazionamento della particella n°47.

Alla data del sopralluogo del 15/11/2007, i terreni, come attestato dalla documentazione fotografica allegata, risultavano liberi, non insistevano costruzioni, fabbricati e non erano in corso di realizzazione lavori connessi all'impianto di turbo gas, che, secondo il progetto, avrebbero dovuto includere i fondi in questione.

CRITERIO E VALUTAZIONI DI STIMA

Per individuare il valore ordinario del bene, ossia il più probabile valore di mercato, si è considerata una stima sintetica comparativa parametrica, che valuta il bene per confronto con altri beni simili; pertanto, valutando il mercato della zona in cui ricade, sono state considerate compravendite di beni appartenenti allo stesso mercato con caratteristiche analoghe, come per esempio l'ubicazione, la destinazione, la superficie e altre caratteristiche affini.

Per la stima in oggetto, si è tenuto conto della tabella dei valori agricoli medi per ettaro e tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Crotone, ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865 art. 16, modificata dalla Legge 28/01/1977 n. 10 art. 14, ma per la valutazione vera e propria è stato fondamentale il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Scandale, in cui si evince che i terreni ricadono nella zona industriale di espansione D₂, in cui sono in corso i lavori di realizzazione di un impianto cogenerativo a ciclo combinato di 800 MW.

Per determinare il valore dei terreni è stato consultato anche il Nucleo Industriale di Crotone, che ha dato delle indicazioni sui valori di mercato per terreni in zone a destinazione industriale riferendo che, il valore nella zona industriale di Crotone si aggira intorno a 14,00 €/mq mentre a Scandale è di circa 6,00 €/mq, per incentivare lo sviluppo dell'area.

Considerando che la zona in cui sono ubicati i terreni oggetto di espropriazione è sita fra Crotone e Scandale e che ricade in un'area in espansione con possibilità di crescita industriale, nel precedente elaborato peritale è stato considerato per i terreni in questione un valore medio pari a 10,00 €/mq.

La parte creditrice ha fatto notare che il valore dovrebbe essere più alto perché i terreni in questione non sono stati acquisiti direttamente dal Nucleo Industriale di Crotone ma attraverso trattative private con i proprietari originari.

La sottoscritta, pur ritenendo esatta tale osservazione, secondo cui il valore di mercato di un terreno come quelli in oggetto è sicuramente più alto se lo stesso è acquistato privatamente dal singolo piuttosto che da un ente con delle tariffe ben precise, ritiene che il valore dei terreni, considerato pari a 10,00 €/mq e non a 6,00 €/mq, come era stato riferito dal Nucleo Industriale per la zona suddetta, non può essere maggiorato notevolmente perché la Società debitrice non avrebbe mai comprato da privati dei terreni ad un prezzo molto più alto se nella vasta area di realizzazione dell'Impianto Turbogas altri fondi, simili per caratteristiche a quelli in questione, di proprietà del Nucleo Industriale, venivano venduti per le cifre suddette.

Pertanto, tenendo conto delle considerazioni sopra esposte, della maggiore vicinanza alla zona Industriale di Crotone che a quella di Scandale, dell'acquisto da privati, la sottoscritta C.T.U. rettifica il valore di stima dei beni oggetto di pignoramento ad un importo pari a 14,00 €/mq.

AGGIORNAMENTO STIME PER OGNI LOTTO

LOTTO 001

Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Zona industriale di espansione D2, nel Piano Regolatore Generale; Qualità: seminativo, nella classificazione catastale	18.330,00 mq	€. 14,00	€. 256.620,00

Valore corpo:	€. 256.620,00
Valore accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€. 256.620,00
Valore complessivo diritto e quota:	€. 256.620,00

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: € 38.493,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 218.127,00

LOTTO 002

Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Zona industriale di espansione D2, nel Piano Regolatore Generale; Qualità: seminativo, nella classificazione catastale	10.500,00 mq	€ 14,00	€ 147.000,00

Valore corpo: € 147.000,00

Valore accessori: € 0,00

Valore complessivo intero: € 147.000,00

Valore complessivo diritto e quota: € 147.000,00

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: € 22.050,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 124.950,00

LOTTO 003

Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Zona industriale di espansione D2, nel Piano Regolatore Generale; Qualità: seminativo, nella classificazione catastale	8.720,00 mq	€ 14,00	€ 122.080,00

Valore corpo:	€ 122.080,00
Valore accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 122.080,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 122.080,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 18.312,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.768,00

LOTTO 004

Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Zona industriale di espansione D2, nel Piano Regolatore Generale; Qualità: seminativo, nella classificazione catastale	10.804,00 mq	€ 14,00	€ 151.256,00

Valore corpo:	€ 151.256,00
Valore accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 151.256,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 151.256,00

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: € 22.688,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 128.567,60

LOTTO 005

Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Zona industriale di espansione D2, nel Piano Regolatore Generale; Qualità: seminativo, nella classificazione catastale	6.666,00 mq	€ 14,00	€ 93.324,00

Valore corpo:	€ 93.324,00
Valore accessori:	€ 0,00

Valore complessivo intero: € 93.324,00
 Valore complessivo diritto e quota: € 93.324,00
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 13.998,60
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
Prezzo base d'asta del lotto
 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.325,40

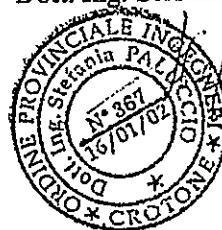
TABELLA RIEPILOGATIVA

Lotto	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo	Adeguamenti e Correzioni	Prezzo Base d'asta
001	18.330,00 mq	€. 14,00	€. 256.620,00	€. 38.493,00	€. 218.127,00
002	10.500,00 mq	€. 14,00	€. 147.000,00	€. 22.050,00	€. 124.950,00
003	8.720,00 mq	€. 14,00	€. 122.080,00	€. 18.312,00	€. 103.768,00
004	10.804,00 mq	€. 14,00	€. 151.256,00	€. 22.688,40	€. 128.567,60
005	6.666,00 mq	€. 14,00	€. 93.324,00	€. 13.998,60	€. 79.325,40

654737

Il Perito

Dott. Ing. Stefania PALUCCIO



Stefania Paluccio