Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale
per i Beni Culturali e Paesaggistici della Calabria
Soprintendenza per i Beni Archeologici della Calabria

Regione Calabria
Dipartimento 12 -Turismo e Beni Culturali-

Accordo di Programma Quadro (APQ)
"Beni e attività culturali per il territorio della Regione Calabria"



CAPOCOLONNA (KR)

Ampliamento delle conoscenze della realtà archeologica di Capocolonna e messa in sicurezza delle strutture archeologiche riportate in luce

Codice APQ	**SPA 2 - 4**	Finanziamento	**Fondo Aree Sottoutilizzate (F.A.S.) - Delibera CIPE n. 84/2000**

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO N.	TITOLO ELABORATO :	SCALA:
8	**Piano particellare di esproprio**	

REDAZIONE		VISTI E PARERI	FIRMA E SIGLE
Ufficio di progettazione interno		Perizia di spesa N. del Approvata con Decreto N. del	**I PROGETTISTI**
Responsabile del procedimento	dott.ssa Simonetta BONOMI		
Progettazione	Dott.ssa Maria Grazia AISA Arch. Vincenzo AMMENDOLIA Arch. Elisabetta DOMINIJANNI		
Consulenze e collaborazioni esterne			
Consulenza tecnica	Ing. Angelo Gerardo MAIORINO Ing. Salvatore TALARICO Arch. Fortunato M. CRUGLIANO		**IL DIRETTORE REGIONALE** ***Francesco PROSPERETTI***

INDICE

A) PREMESSA

B) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA :

b.1) Natura dell'immobile
b.2) Proprietà
b.3) Localizzazione
b.4) Identificazione catastale
b.5) Inquadramento urbanistico e normativa urbanistica comunale.
b.6) Vincoli

C) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA :

c.1) Composizione attuale del complesso immobiliare, descrizione dei corpi di fabbrica e degli accessori e loro stato di conservazione
c.2) Tabella dei dati metrici e volumetrici dell'insediamento.
c.3) Conformità urbanistica dell'insediamento e conferma di assenza di costruzioni e/o realizzazioni abusive e/o di presenza di condoni edilizi effettuati.

D) RIFERIMENTI DELLA STIMA

E) STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE :

e.1) Valore per compravendita.

Tabella determinazione valore di mercato per compravendita

F) ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI

G) DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

A) PREMESSA

La presente perizia di stima è relativa alla determinazione del valore immobiliare del fabbricato ad uso abitativo nell'area di Capocolonna nel Comune di Crotone (KR).

Il fabbricato è interessato da uno specifico intervento promosso dalla direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Calabria ed il Comune di Crotone nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro "Beni e attività culturali per il territorio della Regione Calabria" del 22/12/2003 tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Calabria; attuativo dell'intesa istituzionale di programma tra il Governo della Repubblica Italiana e la Regione Calabria del 19/10/1999.

Nell'Accordo di Programma Quadro (APQ) il suddetto progetto è individuato con il codice SPA 2 - 4 e con la denominazione : "*Ampliamento delle conoscenze della realtà archeologica di Capocolonna (KR) e messa in sicurezza delle strutture archeologiche riportate in luce*" e per la sua realizzazione è previsto un impegno finanziario di Euro 2.500.000,00 gravante interamente sui fondi FAS delibera CIPE n. 84/2000.

L'immobile ricade all'interno dell'area del parco di Hera Lacinia, area di notevole interesse archeologico e di interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497 con decreto ministeriale del 5 maggio 1965, perfezionato con successivo decreto ministeriale del 27 luglio 1968.

Il fabbricato insiste all'interno della zona del temenos di Hera Lacinia, le cui mura risalgono alla fine del I sec. a.C.

Parte del fabbricato e del relativo giardino sono stati già acquisiti al Demanio dello Stato ai fini di una maggiore valorizzazione e fruizione del Parco Archeologico oltre all'esecuzione di interventi di interesse archeologico con Decreto della Direzione Generale per i Beni Archeologici del 24/01/2004.

B) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

b.1) Natura dell'immobile

Il fabbricato oggetto di valutazione è rappresentato da un corpo di fabbrica con destinazione al piano terra a depositi e stalle ed il primo piano ad abitazione nonché scala esterna con locale sottostante destinato a deposito.

b.2) Proprietà

L'immobile è attualmente in parte di proprietà del Ministero dei Beni Attività Culturali (parte acquisita con decreto del 24/01/2004) e dei sigg.ri Di Bartolo Rita Anna nata a Crotone il 14/02/1936 (codice fiscale n. DBRRNN36B54D122Z) e

Morace Paola nata a Crotone il 01/09/1960 (codice fiscale n. MRCPLA60P41D122N).

b.3) Localizzazione

Il fabbricato è sito alla località Capocolonna del Comune di Crotone (KR) nell'area archeologica di Capocolonna.

b.4) Identificazione catastale

le unità immobiliari del fabbricato oggetto di acquisizione, risultano riportate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.56 del Comune di Crotone e in questi distinti con la particella n.15, sub. 3, 4, e 5 con dati riportati nella tabella seguente:

foglio	particella	Catasto	sub	zona censuaria	Categoria	Consistenza	Rendita (Euro)
56	15	N.C.E.U	3	1	C/6	37 mq	€ 133,76
56	15	N.C.E.U	4	1	C/2	40 mq	€ 128,08
56	15	N.C.E.U	5	1	A/3	6,5 Vani	€ 302,13
56	15	C.T*	--	1	--	--	----------
							€ 563,97

* *Unità censita al Catasto Terreni composta da un vano delle dimensioni di circa 3.45x4.45 m.*

Per l'unità censita al catasto terreni e non riportata al N.C.E.U con destinazione a deposito (C/2) delle dimensioni di circa 20 mq. si ricava il relativo valore catastale con analogia a quello del sub 4 e pertanto si ottiene una rendita di € 64,04.

La rendita catastale rivalutata all'attualità è pari a Euro (563,97 + 64,04) + 5% = Euro 659,41 e, di conseguenza il valore catastale rivalutato del fabbricato è pari a Euro 659,41 x 120 = Euro 79.129,20.

Il fabbricato confina catastalmente con altre proprietà del Ministero dei Beni Attività Culturali.

b.5) Inquadramento urbanistico e normativa urbanistica comunale.

Il fabbricato ricade nel vigente Piano Regolatore Generale, **Zona** di "interesse archeologico"**.**

In particolare la zona viene normata nell'ambito dell'art 29 "*Risorse archeologiche*" dove si ha modo di rilevare che :

"*Nelle aree di cui ai punti a e b del comma 2 del presente articolo e, più specificatamente, nel quartiere settentrionale dell'Area Urbana Antica*

(denominato anche Parco Montedison), nel Parco Archeologico di Capo Colonna e nel Parco Paleontologico di Vrica e Stuni sono ammesse opere solo a servizio degli stessi parchi (musei, ecc.).”

b.6) Vincoli

L’area del fabbricato (Foglio n.56 – particella n.15) risulta gravata , insieme ad altre aree contigue, di vincolo archeologico ai sensi delle leggi 1° giugno 1939 n.1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico, L. 1497/39, L. 142/90 e LR 23/90).

C) DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

c.1) Composizione attuale del fabbricato e stato di conservazione .

Il fabbricato si articola in un unico corpo di fabbrica riportato ed identificato nelle planimetrie di rilievo allegate alla presente perizia. Esso si compone di due piani destinati in origine il piano terra a deposito ed il piano superiore ad abitazione.

E’ costituito da una muratura portante in tufo e pietrame e da una copertura piana in latero-cemento, con sovrastante copertura a falde inclinate.

Il fabbricato si presenta in condizioni precarie sotto il profilo statico e in cattivo stato di conservazione nel suo complesso a causa della mancata manutenzione. Presenta vari dissesti generalizzati che ne limitano una immediata utilizzazione; necessita di interventi di restauro conservativo e di riqualificazione funzionale.

c.2) Tabella dei dati metrici e volumetrici dell'insediamento.

Descrizione corpo di fabbrica o accessorio	part./sub	Dimensioni a *lunghezza*	b *larghezza*	c *altezza (media)*	Superficie coperta d *a x b*	Volumetria e *d x c*	Sup. utile ambienti	Sup. rettificata
PIANO TERRA								
Ambiente 1-2	**15/4**	10,4	5,85	3,45	60,84	209,90	38,77	38,77
Ambiente 3	**15**	5,85	4,35	3,45	25,45	87,79	15,26	15,26
Ambiente 4	**15/3**	8,3	6,15	3,45	51,05	176,11	37,08	37,08
Totali : **PIANO TERRA**					**137,33**	**473,80**	**91,11**	**91,11**
PIANO PRIMO	**15/5**	14,75	9,75	3,50	143,81	503,34	124,76	124,76
		9,53	2,61	3,50	24,87	87,06		
terrazzi	**15/5**				0		23,82	14,3
Totali : **PIANO PRIMO**					**168,69**	**36.25,9**	**148,58**	**139,06**
Scala	**15**				29,00	0	29	
corte esterna	**15**				350	0	350	
Totali : **AREE SCOPERTE**					**379,00**	**0**	**379**	
TOTALI GENERALI					**685,02**	**1064,20**	**618,69**	**230,17**

c.3) Conformità urbanistica dell'insediamento e conferma di assenza di costruzioni e/o realizzazioni abusive e/o di presenza di condoni edilizi effettuati.

Il fabbricato oggetto di acquisizione risulta edificato anteriormente al 1967, e che successivamente a tale data agli stessi non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione ovvero pagamento di somme di qualsiasi genere e natura e che non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori..

D) RIFERIMENTI DELLA STIMA.

La stima è stata determinata sulla base del valore di compravendita del terreno e dell'immobile ad esso corrispondente e sulla base della redditività per affitto dell'immobile, parametrati in riferimento ai valori di mercato vigenti nella zona.

E) STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

e.1) Valore per compravendita.

Per la determinazione del valore per compraventita si è proceduto a partire dal terreno, assegnando ad esso il costo unitario medio di mercato vigente nella zona, pari a € 50,00 al metro quadrato. Tale valore è stato determinato in funzione della natura di suolo già edificato e, comunque, in considerazione delle possibilità e potenzialità edificatorie future dello stesso trattandosi di un terreno ricadente nella zona di interesse archeologico (vedi punto b.5 della presente perizia di stima). Il valore di mercato del terreno, sulla base della sua estensione catastale, è pari a : 685,02 m.q. x € 50,00 al m.q. = ***€ 34.251,00***.

Successivamente si è proceduto alla valutazione del corpo di fabbrica assegnando agli stessi valori di mercato differenziati determinati in funzione dell'utilizzazione, della natura costruttiva, dello stato di conservazione ed altro.

Il valore complessivo per compravendita dell'immobile è, pertanto, risultato pari a complessivi **€ 200.090,00**.

I risultati della stima del valore dell'immobile per compravendita sono riportati nell'apposita tabella di seguito allegata.

F) ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI :

I sottoscritti Progettisti dell'intervento, redattori della perizia di stima, con la presente :

- ***ATTESTANO*** che le spese di acquisto dell'immobile (vale a dire i fabbricati e gli edifici già costruiti e il terreno su cui si trovano) sono direttamente connesse alle finalità dell'operazione oggetto del finanziamento;
- ***CERTIFICA*** che il valore stimato dell'immobile non supera il valore di mercato;
- ***CERTIFICA*** che l'immobile oggetto di acquisizione è conforme alla normativa urbanistica nazionale e comunale.

IL TECNICO

G) DOCUMENTAZIONE ALLEGATA :

- PRG carta dei vincoli;
- Planimetria catastale (stralcio);
- Visure catastali (terreno e immobile);
- Schede Planimetriche degli immobili denunciati al N.C.E.U.
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

Descrizione corpo di fabbrica o accessorio	part./sub	Dimensioni a *lunghezza*	b *larghezza*	c *altezza (media)*	Superficie coperta d *a x b*	Volumetria e *d x c*	Sup. utile ambienti	Sup. rettificata	Parametro a base di calcolo per la valutazione: Superficie	Volumetria	Valore medio unitario di mercato - per compravendita: metro quadro	metro cubo	Valore della stima per compravendita
PIANO TERRA													
Ambiente 1-2	**15/4**	10,4	5,85	3,45	60,84	209,90	38,77	38,77	38,77		€ 500,00		**€ 19 385,00**
Ambiente 3	**15**	5,85	4,35	3,45	25,45	87,79	15,26	15,26	15,26		€ 500,00		**€ 7 630,00**
Ambiente 4	**15/3**	8,3	6,15	3,45	51,05	176,11	37,08	37,08	37,08		€ 500,00		**€ 18 540,00**
Totali : **PIANO TERRA**					**137,33**	**473,80**	**91,11**	**91,11**					
PIANO PRIMO	**15/5**	14,75	9,75	3,50	143,81	503,34	124,76	124,76	124,76		€ 1 000,00		**€ 124 760,00**
		9,53	2,61	3,50	24,87	87,06							
terrazzi	**15/5**				0		23,82	14,3	14,30		€ 250,00		**€ 3 575,00**
Totali : **PIANO PRIMO**					**168,69**	**36.25,9**	**148,58**	**139,06**					
Scala	**15**				29,00	0	29		29,00		€ 300,00		**€ 8 700,00**
corte esterna	**15**				350	0	350		350,00		€ 50,00		**€ 17 500,00**
Totali : **AREE SCOPERTE**					**379,00**	**0**	**379**						
TOTALI GENERALI					**685,02**	**1064,20**	**618,69**	**230,17**				**Totale**	**€ 200 090,00**

Beni di interesse artistico e storico (L.01/06/1939 n°1089)

-area di interesse paleontologico di "Vrica" e "Stuni" (D.M. 13/10/1989)

-edifici di interesse storico-artistico

-area di notevole interesse archeologico (D.M.12/12/1992; D.M.7/10/1981)

-area di rispetto dei beni di notevole interesse archeologico soggetta a prescrizioni.

Altri beni di interesse artistico e storico

-edifici di interesse storico artistico

-parco archeologico di Capo Colonna

Beni ambientali (L.29/06/1939 n°1497)

-zona litoranea jonica di notevole interesse pubblico (D.M.27/07/1968)
(D.M.05/05/1965)

Riserve naturali

-riserva naturale marina denominata "Capo Rizzuto"
-oasi di protezione della selvaggina nella zona "foce del Neto"

(D.P.G.R.15/09/1976, n°2022)

Zone di interesse ambientale (L.08/08/1985 n°431)

-territorio costiero

-fascia di rispetto dei fiumi

-boschi da tutelare

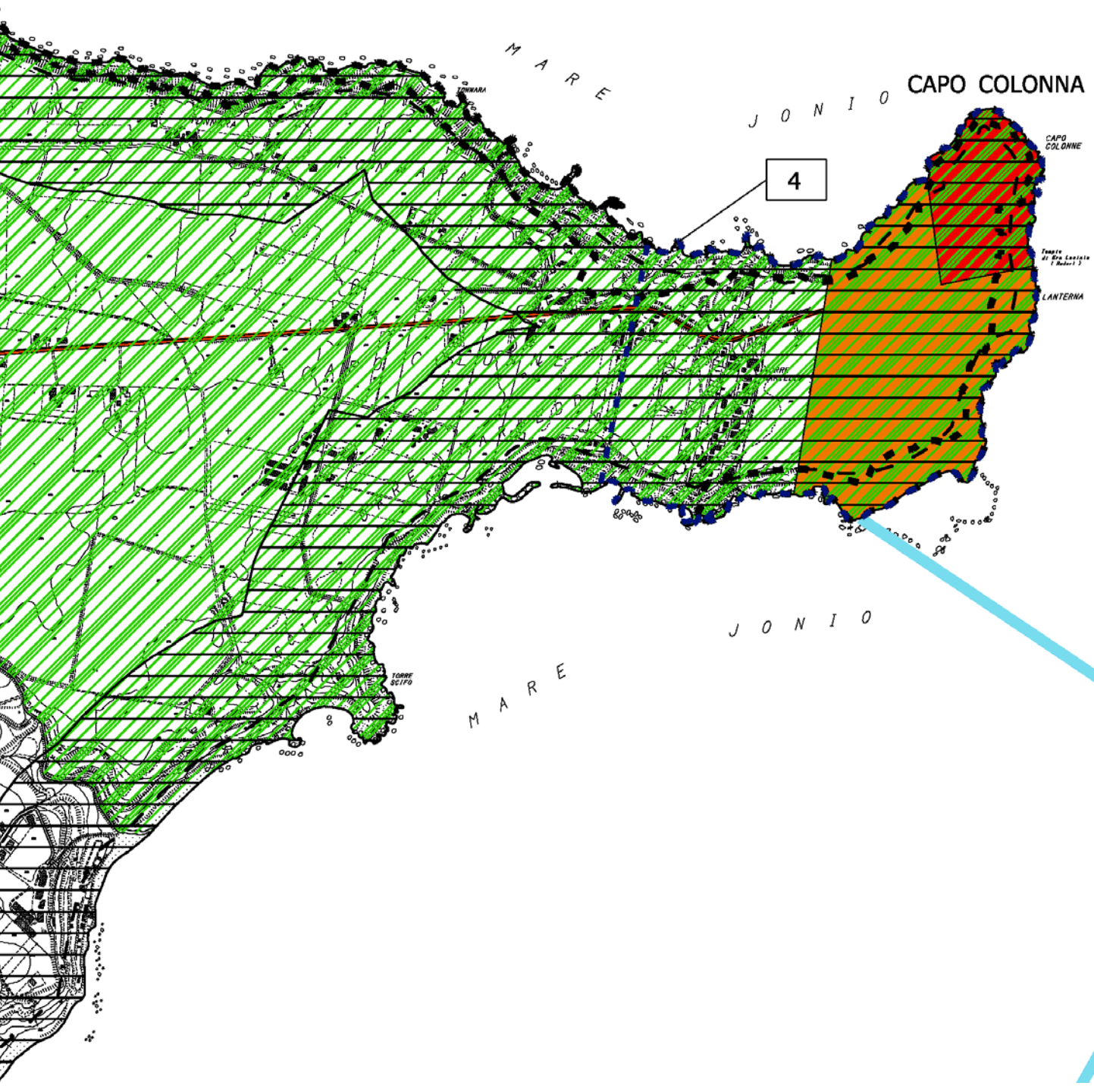
Vincoli tecnologici

-linea ENEL 150Kv

-linea ENEL 60Kv

-C.P. 150/20 Kv

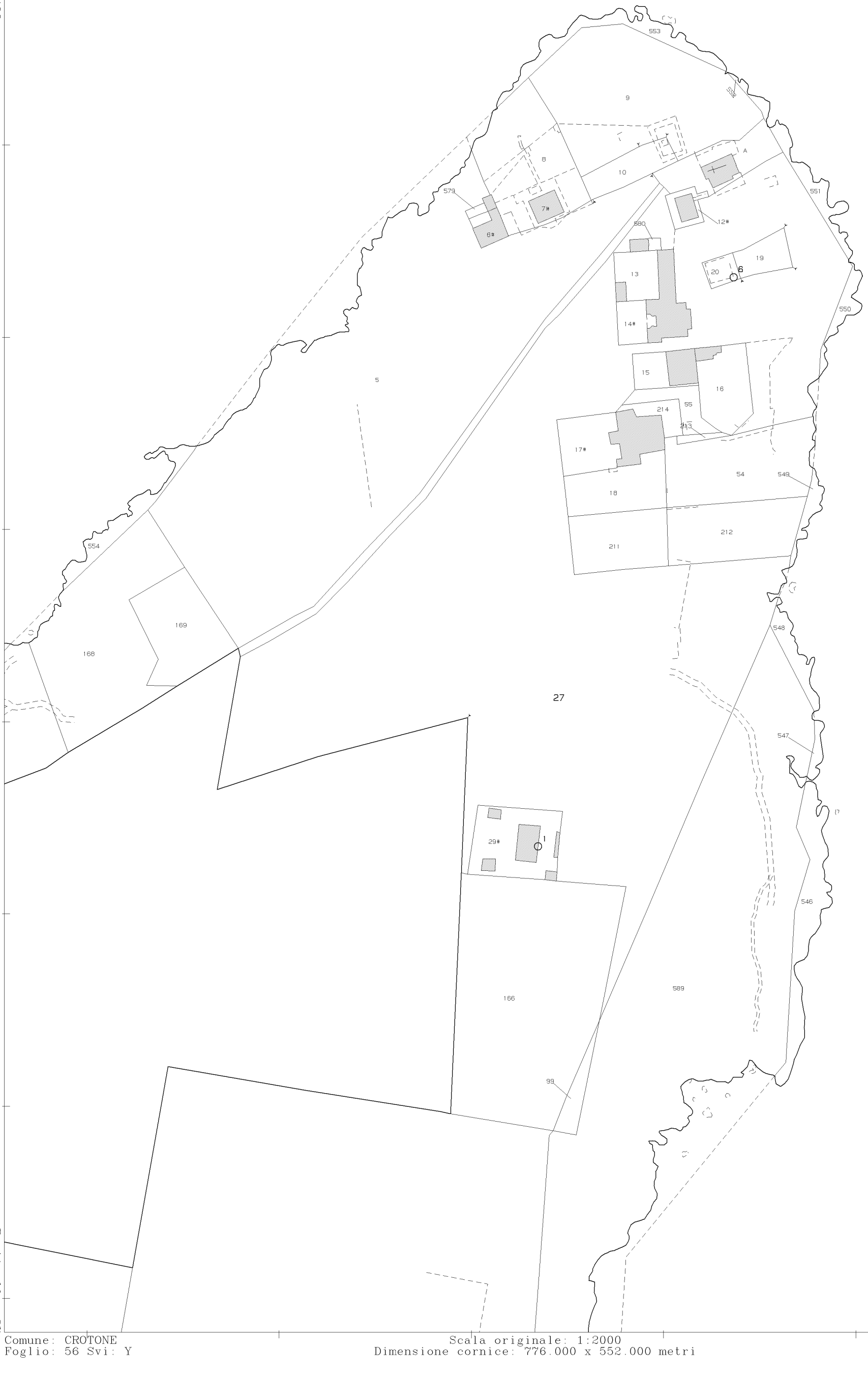
Zone di rispetto


CAPO COLONNA
MARE JONIO
MARE JONIO
4
TONNARA
CAPO COLONNE
LANTERNA
TORRE SCIFO

E=2710600

E=2711000

N=4322400



Ufficio Provinciale di CROTONE - Direttore: DOTT. ING. GIULIANA LONGO

Particella: 27

Per Visura

Comune: CROTONE
Foglio: 56 Svi: Y

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

21-Mag-2010 12:07
Prot. n. T78169/2010

Agenzia del Territorio

Data: 13/09/2010 - Ora: 12.11.28 Fine

Visura per immobile

Visura n.: SA0445904 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2010

Dati della richiesta	**Comune di CROTONE (Codice: D122)**
	Provincia di CROTONE
	Foglio: 56 Particella: 15
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		**56**	**15**	**3**	**1**		**C/6**	**1**	**37 m²**		**Euro 133,76 L. 259.000**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	CONTRADA CAPO COLONNA piano: T;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI BARTOLO Rita Anna nata a CROTONE il 14/02/1936	DBRRNN36B54D122Z*	(8) Usufrutto per 1/1
2	MORACE Paola nata a CROTONE il 01/09/1960	MRCPLA60P41D122N*	(2) Nuda proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/05/1993 n . 105 .2/2007 in atti dal 12/01/2007 (protocollo n . KR0002530) Registrazione: UR Sede: CROTONE Volume: 150 n: 326 del 27/05/1994 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		

Rilasciata da: **Ufficio di SALERNO su Altro Ufficio** Richiedente: **ING. MAIORINO ANGELO GERARDO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Data: 13/09/2010 - Ora: 12.11.52 Fine

Visura n.: SA0445908 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2010

Dati della richiesta	**Comune di CROTONE (Codice: D122)**
	Provincia di CROTONE
	Foglio: 56 Particella: 15
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		**56**	**15**	**4**	**1**		**C/2**	**1**	**40 m²**		**Euro 128,08 L. 248.000**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	CONTRADA CAPO COLONNA piano: T;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI BARTOLO Rita Anna nata a CROTONE il 14/02/1936	DBRRNN36B54D122Z*	(8) Usufrutto per 1/1
2	MORACE Paola nata a CROTONE il 01/09/1960	MRCPLA60P41D122N*	(2) Nuda proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/05/1993 n . 105 .2/2007 in atti dal 12/01/2007 (protocollo n . KR0002530) Registrazione: UR Sede: CROTONE Volume: 150 n: 326 del 27/05/1994 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		

Rilasciata da: **Ufficio di SALERNO su Altro Ufficio** Richiedente: **ING. MAIORINO ANGELO GERARDO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Data: 13/09/2010 - Ora: 12.13.00 Fine

Visura per immobile

Visura n.: SA0445928 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2010

Dati della richiesta	**Comune di CROTONE (Codice: D122)**
	Provincia di CROTONE
	Foglio: 56 Particella: 15
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		56	15	5	1		A/3	1	6,5 vani		Euro 302,13 L. 585.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	CONTRADA CAPO COLONNA piano: 1;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI BARTOLO Rita Anna nata a CROTONE il 14/02/1936	DBRRNN36B54D122Z*	(8) Usufrutto per 1/1
2	MORACE Paola nata a CROTONE il 01/09/1960	MRCPLA60P41D122N*	(2) Nuda proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/05/1993 n . 105 .2/2007 in atti dal 12/01/2007 (protocollo n . KR0002530) Registrazione: UR Sede: CROTONE Volume: 150 n: 326 del 27/05/1994 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		

Rilasciata da: **Ufficio di SALERNO su Altro Ufficio** Richiedente: **ING. MAIORINO ANGELO GERARDO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Vista ingresso



Viale di accesso



Prospetto posteriore





Vista ingresso









