

COMUNE DI CATANZARO

Committente

Avv. Sergio Campise
nella qualità di Curatore
fallimentare della Ready SpA

Tecnico

Geom. Elio Cosentino

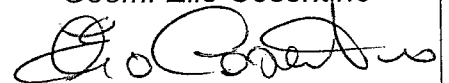
OGGETTO: Determinazione valore di mercato del terreno sito in
Squillace – loc. Fiasco Baldaia

ELABORATI: Relazione tecnica

Catanzaro li 10/11/2020

Il tecnico

Geom. Elio Cosentino



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro



Iscrizione Albo
N. 3045

Geometra
Elio Cosentino

Studio Tecnico Elio Geom. Cosentino
Via Luigi Pascali n.30 - 88100 CATANZARO

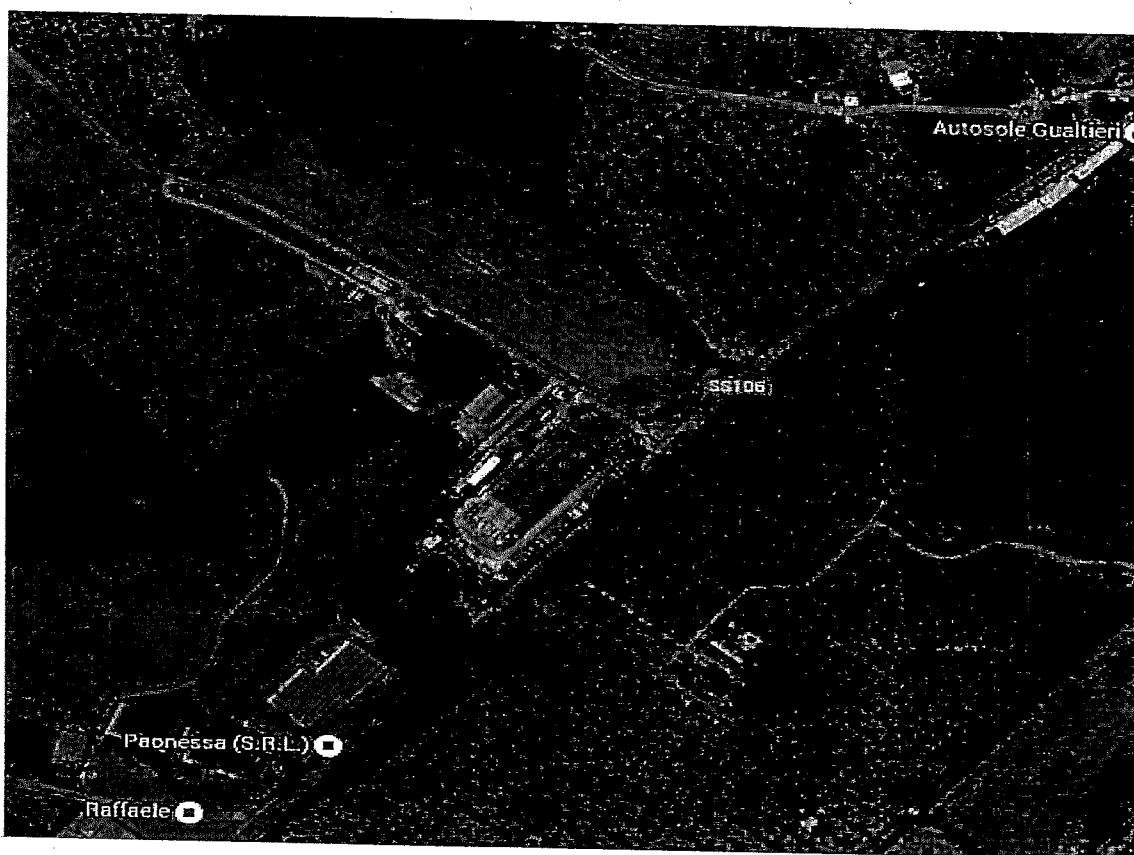
Telefax 0961 706399 - cell. 3284213458 - email elio.cosentino@alice.it
C.F. CSN LEI 57T05 C352H – P. Iva 02451740795

Geom. Elio Cosentino

Il sottoscritto Geom. Elio Cosentino, [REDACTED] residente, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Catanzaro, con studio in [REDACTED], avendo ricevuto incarico dall'Avv. Sergio Campise nella qualità di Curatore fallimentare della Ready Spa, di redigere una perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno sito in Squillace Loc. Fiasco Baldaya – di proprietà della Curatela Fallimentare Ready SpA procedura 11/2016 – con sede in Catanzaro alla Via A. Turco n° 71 – CF 00154310791, iscritta al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro numero REA 67417.

Il terreno sito in loc. "Fiasco - Baldaia" del Comune di Squillace (CZ), è identificato catastalmente al foglio di mappa n.20 p.lla 34 di superficie mq 2.310,00.

Capannone industriale - Uffici - Terreno



L'incarico prevede la determinazione del valore di mercato del terreno di cui sopra, esso è pervenuto alla Società "READY S, P.A." tramite Atto di Compravendita redatto dal Notaio Antonio Andreacchio di Soverato del 21/02/2006 repertorio n. 59386, raccolta n. 16441 registrato a Catanzaro il 28/02/2006 al n. 847 serie 1T (vedi Atto di compravendita Allegato "A").

A tale scopo, il sottoscritto ha espletato appositi sopralluoghi nel Comune di Squillace sul terreno oggetto di stima, per rilevare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche necessarie per l'espletamento dell'incarico e precisamente: posizione, natura del terreno, andamento morfologico, presenza o meno di opere di urbanizzazione.

Ultimate le operazioni di rito sul posto, gli accertamenti sono proseguiti presso l'U.T.E. di Catanzaro, nonché presso alcune agenzie immobiliari che operano nel settore.

Sulla scorta di quanto potuto accertare, il sottoscritto, espone qui di seguito, con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate

Descrizione Terreno sito in loc. Fiasco – Baldaia del Comune di Squillace per una estensione complessiva di mq 2.310,00 (vedi visura catastale allegata "B" e stralcio Catastale allegato "C") ha andamento pianeggiante, si trova ad una quota media di circa 10-20 ml. s.l.m..

Esso è sito nei pressi della S.S. n. 106 di collegamento fra Soverato e Catanzaro, la zona dove ricade il terreno oggetto di stima è urbanizzata esistono altri manufatti sia a carattere commerciale, sia a carattere industriale che artigianale sia fabbricati residenziale, si accede ad esso tramite strada comunale.

RIFERIMENTI CATASTALI

Catasto terreni – Comune di Squillace (CZ) foglio di mappa n.20 part.34 di superficie mq 2.310,00 di proprietà della Curatela Fallimentare Ready SpA

DESTINAZIONE URBANISTICA

Descrizione dell'immobile

Come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica n. 45 del 11/07/2005, allegato all'Atto di Compravendita detto bene ricade secondo il P.R.G. ricade in zona "D4" " Artigiani e Industrie", come confermato telefonicamente dall'Ufficio tecnico al sottoscritto Geom. Elio Cosentino, pertanto con le caratteristiche di zona: Artigiane e Industrie, per come di seguito,

- Destinazione d'uso principali: industrie, laboratori artigianali non molesti;
- Destinazione d'uso secondarie: Uffici pubblici e privati, attrezzature per l'agricoltura, attrezzature pubbliche;
- Fabbricabilità massima: territoriale 1,50 mc/mq, fondiaria 2,00 mc/mq;
- Standars: 0,20 mq/mq
- Superficie minima del lotto: indice di copertura 0.50 mq/mg
- Altezza massima: 9,00 mt; N. piani fuori terra: 2/3;
- Distacco minimo dagli edifici: 12,00 mt
- Distacco minimo dai confini: 6,00 mt

Geom. Elio Cosentino

- Ripartizione destinazione d'uso: - secondarie massimo 100 mq;
- Strumenti di attuazione: Piano Insediamenti Produttivi lottizzazione convenzionata.

CRITERI GENERALI DI STIMA

Il sottoscritto dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche del sito da stimare, ha ritenuto opportuno valutare detti immobili sotto l'aspetto economico del "più probabile valore di mercato", tenendo presente che urbanisticamente il lotto in oggetto ricade in zona "D4".

A tale scopo è stata redatta la stima:

- sintetica-comparativa: (l'immobile in esame é stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito al luogo;

STIMA COMPARATIVA

Per conoscenza di mercato acquista direttamente da indagini esperite in loco e sentito il parere di alcune agenzie immobiliari operanti nel settore, terreni con caratteristiche simili a quelle in esame, tenendo conto sia del P.R.G. e sia di quanto esposto sopra, indicano il valore compreso tra 80.00 e 110.00 €/mq. Nella fattispecie, tenuto conto delle caratteristiche

Geom. Elio Cosentino

specifiche del silo da stimare ed in particolare della situazione sia urbanistica e sia del luogo dove esso è ubicato;

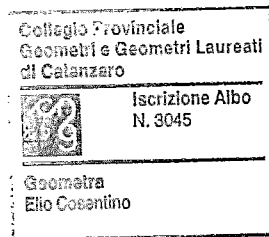
Si è ritenuto equo attribuire il valore medio pari a :

Mq 2.310,00 x €/q 95.00 = € 219.450,00

(duecentodiciannovemila/oo Euro)

Catanzaro 10/11/2020

Il Tecnico



Geom. Elio Cosentino

Allegati:

1. Copia atto di Proprieta Allegato "A"
2. Visura catastale allegato "B"
3. Straicio catastale allegato "C"