

COMUNE DI CATANZARO

Committente

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

Tecnico

Geom. Elio Cosentino

OGGETTO: Determinazione valore di mercato dell'immobile sito in  
Montepaone – Via Comunale Montauro

ELABORATI: Relazione tecnica

Catanzaro li 19/09/2019

Il tecnico

Geom. Elio Cosentino

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Catanzaro



iscrizione Albo  
N. 3045

Geometra  
Elio Cosentino

*Geom. Elio Cosentino*

Il sottoscritto Geom. Elio Cosentino, nato [redacted] ed ivi residente, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Catanzaro, [redacted], avendo ricevuto incarico dell' 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 con annesso fabbricato sito in Montepaone Lido, Via Comunale Montauro del Comune di Montepaone (CZ) - di proprietà della Curatela Fallimentare "READY S.P.A." procedura 11/2016 - con sede in Catanzaro alla Via A. Turco n° 71 - codice fiscale 00154310791, iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.L.A.A. di Catanzaro numero REA 67417.

Il fabbricato è identificato catastalmente al foglio di mappa del Comune di Montepaone n. 11 p. lla 690 categoria D/7 (vedi visura allegata "A"), esso ricade su di un lotto identificato catastalmente al foglio di mappa n. 11 p. lla 761 di superficie mq 4.420,00 e p. lla 1085 di mq 130,00 , per un totale di mq 4.550,00; detti immobili catastalmente risultano tutt'oggi al vecchio proprietario Catuogno Carmine (vedi visura allegata "B") anche se è stata presentata la voltura n. 3006 del 29/04/1974 a cura del Notaio Gallelli Vincenzo, per il trasferimento della proprietà di cui all' atto di compravendita redatto dallo stesso Notaio Gallelli Vincenzo del 27/12/1973 repertorio 84674 registrato in data 31/12/1973 al n. 588 (vedi copia ricevuta di voltura allegata "C")

L'incarico prevede la determinazione del valore di mercato del terreno di cui sopra, unitamente al fabbricato dove per esso è stata rilasciata Licenza



di Costruzione Edilizia dal Comune di Montepaone n. 116/1973 del 21/12/1973 alla Società "READY s.r.l. (vedi copia allegato "D") e la successiva autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro n. 10203 del 30/05/1974 rilasciato alla Ditta Sinopoli Luigi Amministratore della Società READY s.r.l. (vedi copia allegato "E").

A tale scopo, il sottoscritto ha espletato appositi sopralluoghi nel Comune di Montepaone sul terreno con annesso fabbricato 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. Ultime 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 immobili Terreno con annesso fabbricato sito in Montepaone Lido Via Comunale Montauro del Comune. di Montepaone per una estensione complessiva di mq 4.550,00 ha andamento pianeggiante, si trova ad una quota media di circa 10-20 ml. s.m..

Esso è sito nei pressi della S.S. n. 106 di collegamento tra. Soverato e Catanzaro, la zona dove ricade il terreno con annesso fabbricato oggetto di stima è urbanizzata esistono altri manufatti sia a carattere commerciale



come il Centro Commerciale Le Vele, sia a carattere industriale che artigianale sia fabbricati residenziale, si accede ad esso tramite strada comunale.

### **Riferimenti catastali**

Catasto Urbano — Comune di Montepaone (CZ) foglio n.11 p.lla 690 categoria D/7

Catasto Terreni — Comune di Montepaone (CZ) Foglio n. 11 p.lla 761 di superficie mq 4.420,00 e p.lla 1085 di superficie mq 130,00 superficie complessiva mq 4.550,00

### **Destinazione Urbanistica**

Come si rileva dallo Stralcio urbanistico (vedi allegato "F") il terreno ricade in zona C4" Zona residenziale di espansione;

Zona destinata agli insediamenti:

- Specifica: residenziale turistica
- Consentita: uffici, negozi, botteghe, alberghi, attrezzature per lo svago, lo spettacolo ed attività collettive, piccoli laboratori artigianali non molesti o nocivi, magazzini;

### **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 con annesso fabbricato in oggetto ricade in zona "C4"

A tale scopo è stata redatta la stima:

sintetica-comparativa: l'immobile in esame è 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, per terreni con annesso fabbricato avendone 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 120,00 €/mq.

Nella fattispecie, tenuto conto delle caratteristiche specifiche del sito da stimare ed in particolare della situazione sia urbanistica e sia del luogo dove esso è ubicato, si è ritenuto equo attribuire il valore pari a :

Mq 4.550,00 x €/mq 100.00 = € 455.000,00 (quattrocentocinquantamila/00)

Pertanto si prega di rassegnare la presente relazione di stima determinando in € 455.000,00 il valore attuale dell'unità immobiliare.

Catanzaro, li 19.09.2019

Il Tecnico

Geom. Elio Cosentino

