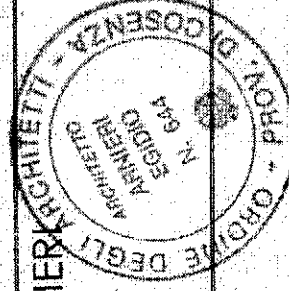


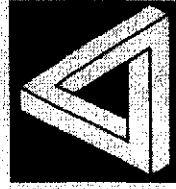
PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA  
RELATIVA A UN FABBRICATO e TERRENO  
ZONA INDUSTRIALE LECCO DI RENDE (CS)  
DI PROPRIETA' AUTOMARINE S.R.L.

COMMITTENTE: AUTOMARINE S.R.L.  
VIA PROVINCIALE 156 – CORIGLIANO C. (CS)

TECNICO: Arch. Egidio Arnierri



DATA: 26/10/2014



Architetto EGIDIO ARNIERI Studio di Progettazione  
Via E. Tarantelli 10, 87100 Cosenza  
Tel. e Fax: 0984.31921  
E-mail: [architetto.arnierri@libero.it](mailto:architetto.arnierri@libero.it)

## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

### Premessa

Il sottoscritto Egidio Arnieri, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n. 644, su mandato del Dott. Saverio C. Greco, quale rappresentante della AUTOMARINE s.r.l. con sede in Corigliano Cal. (CS) alla via Provinciale 156, è stato incaricato di relazionare da un punto di vista tecnico, sulla valutazione di due immobili – un terreno e un fabbricato insistente sullo stesso terreno - siti nel Comune di Rende (CS), nella Zona ind. di C.da Lecco - di proprietà della stessa società. Preliminarmente si procede all'interrogazione presso l'Agenzia del Territorio degli immobili intestati all'Automarine nel comune di Rende, e censiti nel catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Rende per come segue:

Descrizione	Estremi Catastali
Fabbricato di 167 mq 6 vani P.T.	Catasto fabbricati Fgl. 13,part. 544, s. 1 Cat. A/10, cl. 1
Fabbricato di 3145 mq P.T.	Catasto fabbricati Fgl. 13,part. 544, s. 2 Cat. D/8

Gli immobili di che trattasi sono stati costruiti su Terreno originariamente censito al Catasto Terreni del Comune di Rende con i seguenti identificativi:

Descrizione	Estremi Catastali
Terreno di 290 mq (Terreno Industriale)	Fgl. 13,part. 185
Terreno di 2900 mq (Terreno Industriale)	Fgl. 13,part. 100
Terreno di 2980 mq (Terreno Industriale)	Fgl. 13,part. 101

Dall'estratto di Mappa Catastale risulta evidente che le particelle originarie, oggetto di concessione edilizia, sono state soppresse con la conseguente formazione delle particelle 544 sub 1 e sub 2 del Catasto Fabbricati. Dalla planimetria si evince che in Comune di Rende l'Automarine non possiede altra proprietà che non sia quella qui descritta e che quindi è costituita da un fabbricato ad uso commerciale e produttivo con annessa pertinenza per tutta l'estensione della Particella 544 del Foglio 13. Risulta altresì, per come da simbologia standard (graffatura) che il terreno circostante l'immobile non è dotato di autonomia catastale, ma rappresenta una mera pertinenza dell'immobile.

L'edificio - destinato a concessionario per auto con le attività collegate, la cui realizzazione è terminata nel 2006 - è ubicato, come accennato, sul terreno costituito dalle particelle sopra riportate, per un totale di 6.170 mq che - pur facenti parte di un unico insediamento - confina con altra proprietà. Lo stesso edificio al suo interno è organizzato in modo da avere varie destinazioni funzionali, con le relative finiture di qualità differente. Inoltre, per espressa richiesta del committente, la valutazione in oggetto dovrà riferirsi all'anno 2011.

- **Valutazione**

Considerando tale stato di fatto una valutazione del terreno deve contemplare certamente la condizione che lo stesso ha esaurito la sua potenzialità edilizia, poiché di fatto è già avvenuto lo sfruttamento edilizio dello stesso, che rappresenta la qualità intrinseca dell'immobile terreno - in particolare in una zona industriale - che di norma non possiede altre caratteristiche di tipo ambientale o di appeal diverso - e che ne rappresenta la principale peculiarità che attribuisce al bene stesso un determinato valore. Nel caso specifico ci troviamo a considerare un terreno con una superficie complessiva di 6170 mq, su cui insiste un edificio che, come visto, ha una superficie catastale complessiva di oltre 3.300 mq distribuita variamente su due livelli. In considerazione della conformazione specifica della pianta, (che consta a piano terra di una parte a portico esterno, non considerata nella superficie catastale, ma che

costituisce superficie coperta) e considerando anche le aree occupate dai marciapiedi lungo il perimetro dell'edificio, l'edificio individua un'"impronta" sul terreno di circa 2.800 mq. Ciò determina che la superficie di terreno rimanente certamente è da considerare come area di pertinenza del fabbricato, destinata alla movimentazione dei mezzi, alla possibilità di accesso ai vari ingressi, e non già come un terreno con potenzialità di possibili futuri sfruttamenti edilizi. Oltre per ciò che si è appena detto, certamente per il fatto che la superficie rimanente - considerato l'obbligo del rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici, nonché della presenza di infrastrutture inamovibili presenti sul posto - risulta inutilizzabile per altri impieghi di costruzioni edilizie.

Riguardo all'immobile sopra citato dobbiamo innanzitutto dire che l'immobile - pur avendo categoria catastale D/8 (capannoni ad uso commerciale) - è costituito da varie aree, con funzioni e finiture completamente diverse: in particolare abbiamo superfici dedicate ad attività commerciali (show-room), aree destinate ad attività collaterali alla prima come le officine, carrozzeria, gommista (cft. come laboratori artigianali), i servizi annessi e gli uffici (terziario), di cui si dovrà tener conto per una valutazione più attenta.

La stima si basa sostanzialmente sulla valutazione dei seguenti punti:

- raffronto su immobili di medesime caratteristiche e in zona analoghe confrontando la fonte dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- valori di mercato estrapolati da analisi dei valori di capannoni ubicati nella stessa zona, riportati da proposte di vendita di immobili simili attraverso agenzie immobiliari.

Riguardo al primo punto c'è da dire che la fonte citata non fornisce dati su immobili con destinazioni commerciali o terziario, perché ci troviamo in zona industriale e i dati forniti si riferiscono a tale destinazione funzionale degli edifici, pertanto - per analogia - possiamo considerare i dati disponibili riferiti a quelle destinazioni funzionali ospitate nell'immobile,

riferite però ad una zona periferica del capoluogo, che rappresenta quella che ragionevolmente è più compatibile e che fornisce i dati necessari rispetto a quella da valutare:

Destinazioni	Val. min. (€)	Val. max (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario assunto (€)	Valore di stima (€)
Magazzino	400	580	100	530	€ 53.000
Negozi P. terra	920	1300	350	1300	€ 455.000
Negozi P.1°			300	920	€ 276.000
Terziario	920	1400	168	920	€ 154.560
Laboratori (Carrozzeria e gommista)	340	530	1379	530	€ 730.870
Magazzini	340	530	1015	340	€ 345.100
<b>Valore totale di stima</b>					<b>€ 2.014.530</b>

Tale valore che si riferisce all'attualità, dovrà essere compensato per renderlo compatibile alla valutazione riferita all'anno 2011. I valori del mercato immobiliare (fonte Agenzia delle Entrate) nel corso degli ultimi anni a partire dal 2006, che a causa della crisi economica non ancora risolta, ha avuto una costante riduzione - che negli anni 2011-2014 possiamo mediamente considerare di circa il 2% all'anno. Pertanto il valore sopra riportato di € 2.014.530 dovrà essere aumentato del 2% per i tre anni trascorsi.

INSERIRE IL TUO GRAFICO

Anno 2014	€ 2.014.530,00
Anno 2013	€ 2.055.642,86
Anno 2012	€ 2.097.594,75
<b>Anno 2011</b>	<b>€ 2.140.402,81</b>

Pertanto il valore di stima calcolato con il primo metodo, è pari a:

**V1= € 2.140.403.**

Applicando il secondo criterio di valutazione dei prezzi di mercato attraverso una ricerca di annunci sui siti internet specializzati, abbiamo i seguenti dati:

	Dimensione Immobile (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo medio a mq. (€/mq)
1	580	360.000	621
2	910	425.000	467
3	750	350.000	467
4	800	640.000	800
5	1898	1.100.000	580
6	630	499.000	791
7	1150	650.000	565
8	280	195.000	696
9	900	800.000	889
10	630	550.000	873
11	1250	1.400.000	1.120
12	550	330.000	600
13	1250	800.000	640
14	1040	740.000	712
<b>Prezzo Medio</b>			<b>702</b>

Pertanto applicando il prezzo medio trovato, alla superficie complessiva del capannone con destinazione commerciale avremo:

$$V2 = 3.312 \text{ mq} \times 702 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.325.024$$

Considerando la riduzione media del 2% annuo nel valore dal 2011 al 2014, il risultato di valore del secondo criterio risulta pari ad **€ 2.470.297**.

Una sintesi tra il primo e il secondo metodo può essere effettuata esprimendo un valore medio tra quelli trovati, tal che avremo:

$$V = (V1 + V2) / 2$$

$$V = (2.140.403 + 2.470.297) / 2 = \text{€ } 2.305.350$$

A questo punto dobbiamo tenere in considerazione la circostanza che l'edificio in oggetto si trova posizionato – come accennato in premessa – su un terreno che, rispetto ai confinanti, è di fatto in una posizione di

interclusione, dal momento che situazione attualmente visibile potrebbe essere modificata a causa di un cambio di proprietà del terreno attiguo, che determinerebbe una irraggiungibilità dell'edificio, che si potrebbe superare solo attraverso una viabilità determinata con una servitù di passaggio coattiva.

Tale circostanza può essere valutata, secondo la prassi estimativa, attraverso il calcolo di indennità con la formula:  $Ind. = V + Tr/r + Fp + Vss +$

D, dove

V= Valore del terreno occupato

Tr= Tributi relativi al terreno occupato (consorzio o altro, se esistono)

r= saggio legale attualmente in vigore

Fp= Frutti pendenti (se esistono)

Vss= Valore eventuali alberature (se esistono)

D= Danni arrecati alla proprietà (se esistono).

Nel caso specifico, non presentandosi alcune di tali variabili, si può stabilire che l'indennità è pari al valore del terreno occupato per la realizzazione del passaggio - da eseguire determinando il minimo danno all'altra proprietà - per una superficie di circa 300 mq, a cui si applica un prezzo di 65 €/mq, che consideriamo prudenziale. Ciò determina una indennità di:

$$Ind. = 300 \text{ mq} \times 65 \text{ €/mq} = 19.500 \text{ €}.$$

Si fa presente, infatti, che il terreno posizionato tra l'Automarine e la strada d'accesso è un terreno edificabile, con volumetria residua realizzabile.

Tale somma rappresenta l'indennità da prevedere a beneficio dell'altro proprietario per garantire la possibilità di passaggio per l'accesso al fondo in oggetto, e che quindi rappresenta la una riduzione del valore del fondo da valutare.

- **Conclusioni**

A conclusione, in considerazione della peculiarità degli immobili da stimare, e ritenendo la metodologia applicata appropriata al caso in specie, in

considerazione dei dati a disposizione, si ritiene rappresentativa dello stato di fatto la stima appena specificata, che si può sintetizzare, come segue:

<b>EDIFICIO e TERRENO DI PERTINENZA</b>	<b>2.305.350 €</b>
<b>INDENNITA' DI PASSAGGIO</b>	<b>- 19.500 €</b>
<b>TOTALE</b>	<b>2.285.850 €</b>

Pertanto il valore complessivo della stima sarà:

**Valore edificio – Indennità di passaggio, cioè**

**2.305.350 € - 19.500 € = 2.285.850 €.**

---

In fede

Arch. Egidio ARNIERI



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e Planimetria

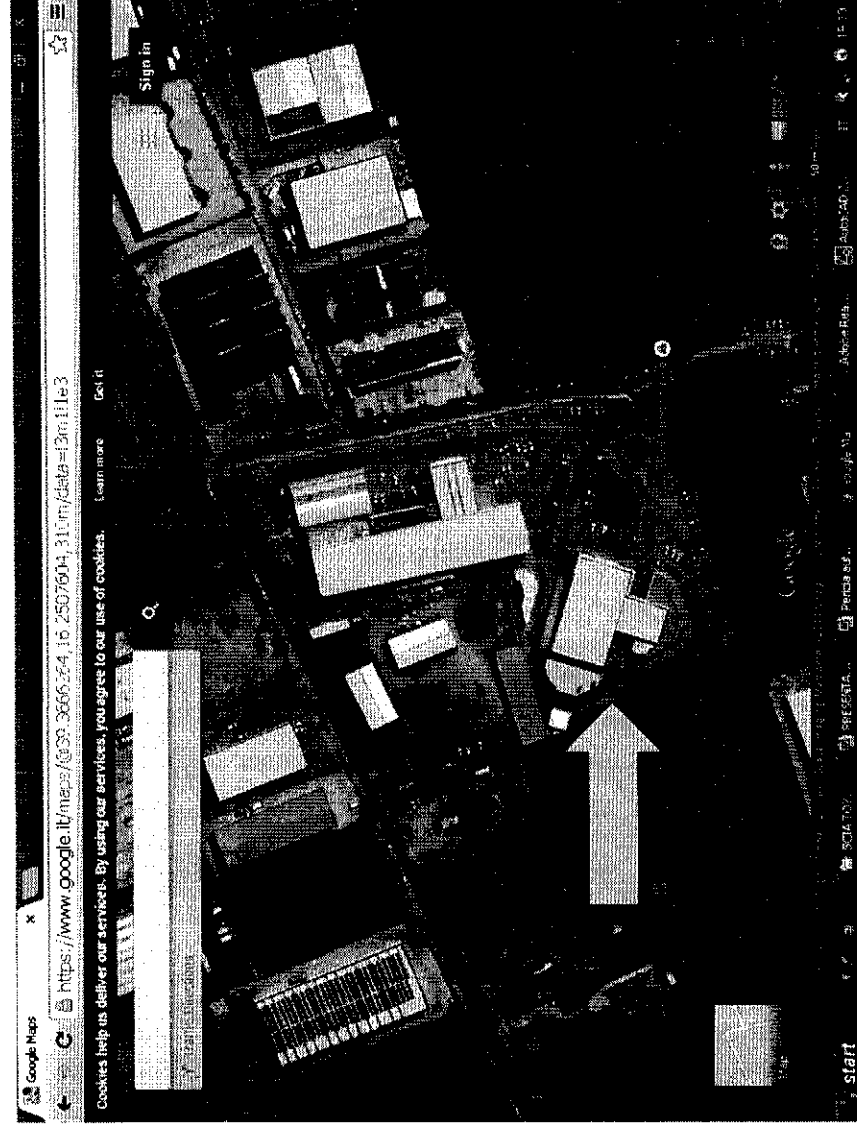


Foto aerea del sito con individuazione dell'immobile

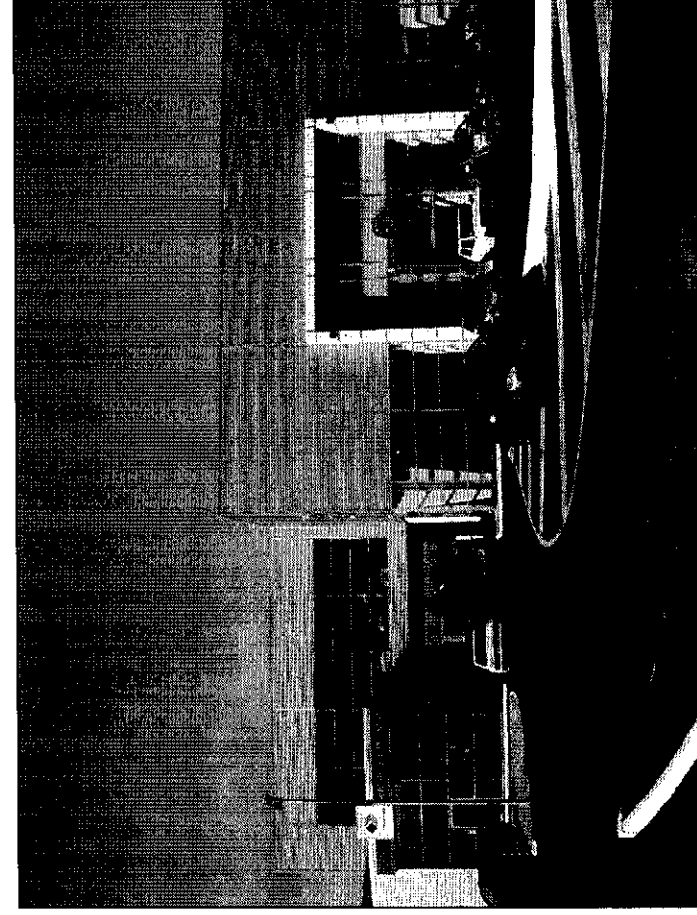


Foto dell'immobile (fronte principale)

N=24900

E=-15000



Comune: RENDE  
Foglio: 13

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-01-2014 17:32  
Prot. n. 1268023/2014

1 Particella: 544



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2014

Data: 28/10/2014 - Ora: 17.29.06

Visura n.: T266604 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Denominazione: AUTOMARINE SRL Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di COSENZA
<b>Soggetto individuato</b>	AUTOMARINE SRL con sede in CORIGLIANO CALABRO C.F.: 01163600784

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CORIGLIANO CALABRO(Codice D005) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	Urbana	86	32	12	3			C/1	8	222 m <sup>2</sup>	Euro 1.983,50	VIA PROVINCIALE piano: 1; VARIAZIONE del 12/01/2004 n. 6475 1/2004 in atti dal 28/01/2004 (protocollo n. CS0022293) VARIAZ. DESTINAZ.	Annatazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** variaz.destinaz. da lastrico solare ad attiv.commerciale dep. variaz.n.360/95 preallm.n.11/2004  
**Notifica:** CS0038925/2004

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		AUTOMARINE SRL con sede in CORIGLIANO CALABRO	01163600784*	(1) Proprietà per 1000/1000



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2014

## Visura per soggetto

Data: 28/10/2014 - Ora: 17.29.06

Segue

Visura n.: T266604 Pag: 2

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di CORIGLIANO CALABRO(Codice D005) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	86	32	14	3			C/2	9	1015 m <sup>2</sup>	Euro 2.463,76	VIA PROVINCIALE SNC pianor. F: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2010 n. 8837. I/2010 in atti dal 21/05/2010 (protocollo n. CS0152320) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annatazione

Immobile I : Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	AUTOMARINE SRL con sede in CORIGLIANO CALABRO			
1			01163600784*	(1) Proprietà per 1000/1000

### 3. Immobili siti nel Comune di CORIGLIANO CALABRO(Codice D005) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	86	328	-	SEMINAT IVO	2	10 30		Euro 5,59 L. 10,815	Euro 2,13 L. 4,120	FRAZIONAMENTO del 30/07/1992 n. 2803. I/1992 in atti dal 12/11/2001 (protocollo n. 359880)



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2014

Visura n.: T266604 Pag: 3

Data: 28/10/2014 - Ora: 17.29.06 Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	1	AUTOMARINE SRL con sede in CORIGLIANO CALABRO	01163600784*	(1) Proprieta' per 1000/1000 PIENA PROPRIETA'
DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/1993 Voltura n. 15871 1/2004 in atti dal 24/11/2004 (protocollo n. CS0335755) Repertorio n. : 33454 Rogante: NOT. SPEZZANO		Sede: CORIGLIANO CALABRO Registrazione: UR Sede: CORIGLIANO CALABRO n: 695 del 03/08/1993 COMPRAVENDITA		

4. Unità Immobiliari site nel Comune di RENDE(Codice H235) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens. Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	13	544	1	1	2		A/10	1	6 vani	Euro 1.533,88	CONTRADA L'ECCO SNC piano: T; Variazione del 20/03/2008 n. 14660 1/2008 in atti dal 20/03/2008 (protocollo n. CS0134149) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	1	DATI ANAGRAFICI	01163600784*	DIRITTI E ONERI REALI
AUTOMARINE SRL con sede in CORIGLIANO CALABRO		(1) Proprieta' per 1000/1000		



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2014

## Visura per soggetto

Data: 28/10/2014 - Ora: 17.29.06

Visura n.: T266604 Pag: 4

Fine

5. Unità Immobiliari site nel Comune di RENDE(Codice H235) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori	Dati derivanti da
1	Urbana	13	544	2	2	D/8				Euro 24,175,00		Notifica	CONTRADA LECCO SNC piano: T -1; Variazione del 20/03/2008 n. 14668 in atti dal 20/03/2008 (protocollo n. CS0134179) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Immobile 1: Notifica:

in corso con prot. CS0211602/2007 del //

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AUTOMARINE SRL con sede in CORIGLIANO CALABRO	01163600784*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Totale Generale: vani 6 m<sup>2</sup> 1237 Rendita: Euro 30.156,14

Totale Generale: Superficie 10,30 Redditi: Dominicale Euro 5,59 Agrario Euro 2,13

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica