

**Perizia tecnica
sullo stato dei luoghi**

Via E. Stradelli, Rende (CS)

**Committente: Dott. Saverio Carlo Greco
Liquidatore di “Automarine srl in liquidazione”**



Il Tecnico: Arch. EGIDIO ARNIERI

Cosenza, 25/06/2025

PERIZIA TECNICA

- **Premessa**

Il sottoscritto Egidio Arnieri, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n. 644, su mandato di Dott. Saverio Carlo Greco, nato a Cosenza il 12.05.1968, CF: GRCSRC68E12D086A, quale Liquidatore della AUTOMARINE SRL IN LIQUIDAZIONE (P.I. 011633600784) con sede in Rende (Cs) alla Via E. Stradelli, domiciliata in Cosenza alla Via Beato Umile n. 14, è stato incaricato di relazionare sullo stato dei luoghi presso l'edificio destinato a Attività commerciale, sito a Rende (CS), in via Stradelli (zona industriale C.da Lecco), sede della Automarine srl, destinato a commercializzazione autovetture ed erogazione dei relativi servizi e assistenza.

Lo scopo della perizia, considerando come riferimento il precedente stato dei luoghi originario della proprietà, è verificare se con i lavori per la realizzazione della recinzione, eseguiti dal confinante, Ionà Motori srl sul lato sud della proprietà, sia stata rispettata la possibilità di accesso e uscita di mezzi pesanti dal lotto intercluso di proprietà della Automarine srl, e poi verificare la condizione inserita nell'atto pubblico del contratto di compravendita dell'immobile, riguardante la servitù di passaggio concordata e in particolare se sia garantita – stante lo stato di fatto attuale realizzato – comunque la possibilità di accesso alla proprietà Automarine srl.

Per verificare lo stato dei luoghi è stato effettuato dal sottoscritto sopralluogo in data 22/6/2025 e 23/06/2025, eseguendo opportuna documentazione fotografica. Inoltre il dott. Greco ha fornito la documentazione amministrativa disponibile, per la comprensione della situazione in essere.

- **Descrizione**

La società Automarine Srl in Liquidazione, ammessa al Concordato Preventivo n. RG 14/2015, dinanzi all'intestato Tribunale, è proprietaria degli immobili siti nel comune di Rende (Cs) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, particella 544 sub 1, cat. A/10, e sub 2, cat. D/8. Tali immobili insistono sul terreno identificato al NCT del Comune di Rende al Foglio 13 Particella 544, pervenuto nella proprietà dell'Automarine srl con atto di vendita.

Dal momento in cui è stato realizzato l'immobile Automarine (2006/2008), è sempre stata disponibile a servizio di questo, l'intera area piazzale, cioè un amplissimo spazio di manovra e parcheggio, che rappresentava di fatto la servitù di passaggio all'immobile, ed era dotato di due cancelli di larghezza di 10 metri ciascuno, che garantivano accesso/uscita alla proprietà. Tale situazione, non dava nessun problema e assicurava il normale e comodo transito di mezzi pesanti all'area dalla strada comunale d'accesso (via E. Stradelli), che, considerata la destinazione d'uso dell'immobile (concessionaria di auto), rappresentava la normalità giornaliera di utilizzo (vedi immagine 1).

Ora, il terreno e gli immobili sopra edificati di cui sopra - proprietà dell'Automarine srl in liquidazione - è limitrofo alla corte del fabbricato adiacente, (corte identificata al Foglio 13, particella 552, sub 10), e attualmente di proprietà di Ionà Motori Srl. L'immobile "Automarine" adesso è intercluso e non ha alcun accesso alla via pubblica, se non quello da sempre assicurato dal passaggio sulla particella 552 sub 10 (come prima descritto). Ciò è stato sancito nell'atto di compravendita (notaio Dr. Sebastiano Panzarella) del 31.07.2023, rep. n. 26333 e racc. 16918, atto in virtù del quale la Ionà Motori Srl, acquistava dalla società Veicolo Gestioni Srl, la proprietà degli immobili siti nel Comune di Rende ed identificati al NCEU di detto Comune al foglio 13 p.lla 552 subb. 3 e 9, limitrofi, appunto, all'immobile di proprietà di Automarine Srl.

Nell'atto di compravendita, viene stabilito *"... a carico della corte identificata alla particella 552, sub 10 ed a favore del fabbricato della società Automarine Srl, censito con la particella 544 del foglio di mappa 13 esiste una servitù di passaggio per l'accesso alla strada pubblica, senza alcuna limitazione di esercizio e pertanto l'accesso e il passaggio dovrà essere sempre libero e disponibile per l'uso previsto, servitù da esercitarsi sulla striscia di terreno individuata con il numero 2 e contornata di colore rosso sull'elaborato grafico che si allega al presente atto..."*.

In realtà, quella che nel contratto è definita "striscia" - ed è riportata graficamente su apposita aerofoto ad esso allegata - (vedi "Allegato da Contratto"), con indicazione dell'area da lasciare libera per il passaggio a uso servitù - è una superficie trapezoidale di oltre 1500 mq, con affaccio sulla via E. Stradelli per di circa 13 ml di lato. In questo modo, per quanto stabilito nel contratto - si garantiva un comodo e sicuro accesso, anche con mezzi pesanti, alla proprietà Automarine srl, e dunque soddisfaceva congruamente la servitù in essere.

Nella realtà tale accordo è stato completamente disatteso, nel momento in cui la Ionà Motori Srl, eseguiva una recinzione per delimitare la proprietà sul lato a sud, che non tenendo conto in nessun modo quanto pattuito in contratto, posizionava il manufatto in modo da lasciare soltanto una stretta fascia della larghezza di circa 5 ml, per il passaggio e per garantire – a suo modo - la servitù per il passaggio di mezzi e persone. Tale larghezza è appena sufficiente al passaggio di un mezzo pesante, assolutamente impossibile transitare con due mezzi contemporaneamente nei sensi opposti.

Tale soluzione, oltre a non rispettare palesemente il contratto, risulta assolutamente non adatta all'uso che deve garantire: cioè l'accesso e l'uscita in sicurezza di mezzi commerciali di grandi dimensioni (autoarticolati, bisarche, automezzi con rimorchio, ecc.), che, con gli spazi a disposizione, non riuscirebbero a immettersi su via Stradelli, o entrare dalla stessa via. Come presentato nell'immagine allegata n. 2, si riportano gli ingombri degli spazi minimi del percorso di curvatura, - considerando le misure previste dal codice della strada (raggio max = 12.50 m, raggio min.= 5.50 m) -, che un automezzo articolato deve percorrere per poter curvare in un senso e nell'altro. Ora, considerando gli spazi a disposizione, come la larghezza limitata di via Stradelli e la larghezza ancora minore (circa 5 metri) del percorso (traversa) rimasto dopo la realizzazione della recinzione, e gli ostacoli presenti sul posto - (come i pali di illuminazione stradale lungo la traversa e un muretto di contenimento, che restringono ulteriormente la larghezza utile della viabilità) - si vede chiaramente che la svolta non è possibile, in particolare uscendo a destra, considerando che la traccia dei percorsi finisce fuori dai margini della via Stradelli.

La suddetta situazione risulta ancora più penalizzante se confrontata con la situazione originaria, sopra descritta con accesso dai due cancelli di 10 ml, e tutto il piazzale a disposizione.

Tale condizione oggettiva sopra descritta dello stato di fatto attuale, determina nei fatti, l'impossibilità da parte della Automarine srl, di poter usufruire pienamente dell'immobile di proprietà considerando le sue caratteristiche commerciali, e da parte di Ionà Motori srl di non avere rispettato nel modo opportuno la servitù in essere, che si era impegnato a rispettare e nelle modalità previste in contratto.

A conferma di quanto affermato, si riporta lo stato di fatto originario precedente i lavori (vedi immagine 1).

Infine consideriamo l'altra situazione – che non è stata rispettata e non attuato dalla parte acquirente – che, come su accennato, nell'atto pubblico di compravendita, prevedeva di lasciare ampia superficie a garantire la servitù di passaggio. Con gli spazi utili disponibili, previsti nel contratto di compravendita, è chiaramente visibile (vedi immagine 3), come le manovre dei mezzi pesanti sono effettuabili con la massima comodità, alla maniera analoga alla situazione di piazzale originario completo a disposizione.

- **Conclusioni**

Al termine della presente relazione, per quanto dimostrato, è evidente che la realizzazione della recinzione, così come è stata realizzata da parte della Ionà Motori srl, costituisce un evidente danno per la Automarine srl, con una restrizione e pregiudizio grave dei propri diritti, tra l'altro formalizzati da un contratto di compravendita.

Tale situazione dello stato di fatto, inoltre, riduce potenzialmente e significativamente il valore economico dell'immobile Automarine, che subisce grave pregiudizio per le sue future potenzialità commerciali.

Tanto mi era stato chiesto. In fede

Arch. Egidio Arnieri



Cosenza, 26/06/2025

IMMAGINI ALLEGATE:

1. Planimetria generale descrittiva dei luoghi (stato attuale)
2. Planimetria particolare, stato precedente ai lavori, con raggi di curvature mezzi pesanti
3. Planimetria particolare stato attuale, con raggi di curvature mezzi pesanti
4. Planimetria particolare, stato con superficie di rispetto servitù prevista dal contratto, con raggi di curvature mezzi pesanti
5. Riproduzione della planimetria generale allegata al contratto con superficie di rispetta della servitù di passaggio
6. Documentazione fotografica



EDIFICIO "AUTOMARINE SRL"

AUTOIONA SRL - CUPRA

PROPRIETA' "IONA' MOTORI SRL"

RECINZIONE REALIZZATA

1 588,63 m²

LIMITE SUPERFICIE
PER SERVITU' DI PASSAGGIO
PREVISTA IN CONTRATTO DI
COMPRAVENDITA

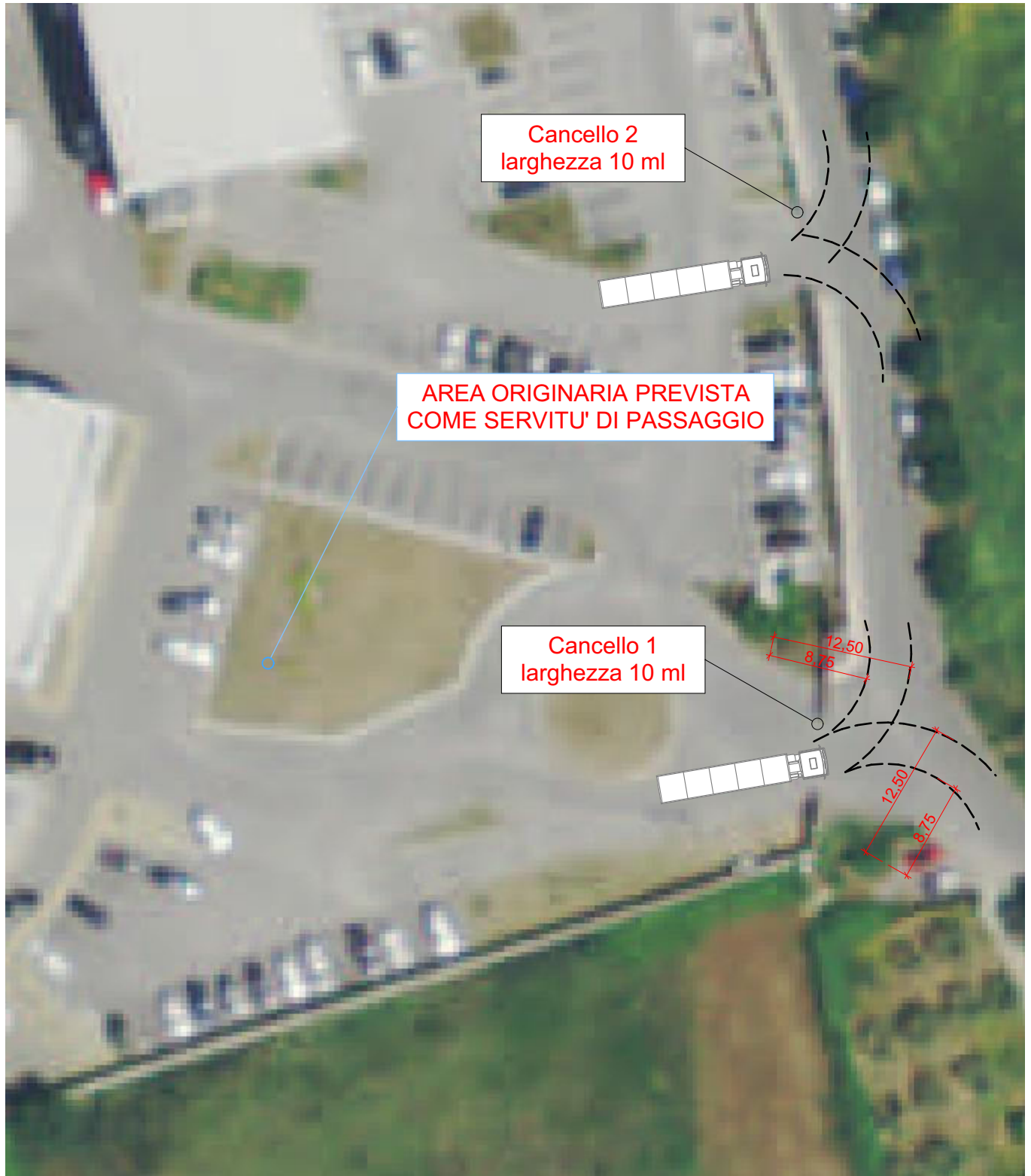
PERCORSO RESIDUO ATTUALE
PER SERVITU' DI PASSAGGIO
ACCESSO EDIFICIO AUTOMARINE SRL

PLANIMETRIA GENERALE DESCRITTIVA
STATO DI FATTO ATTUALE

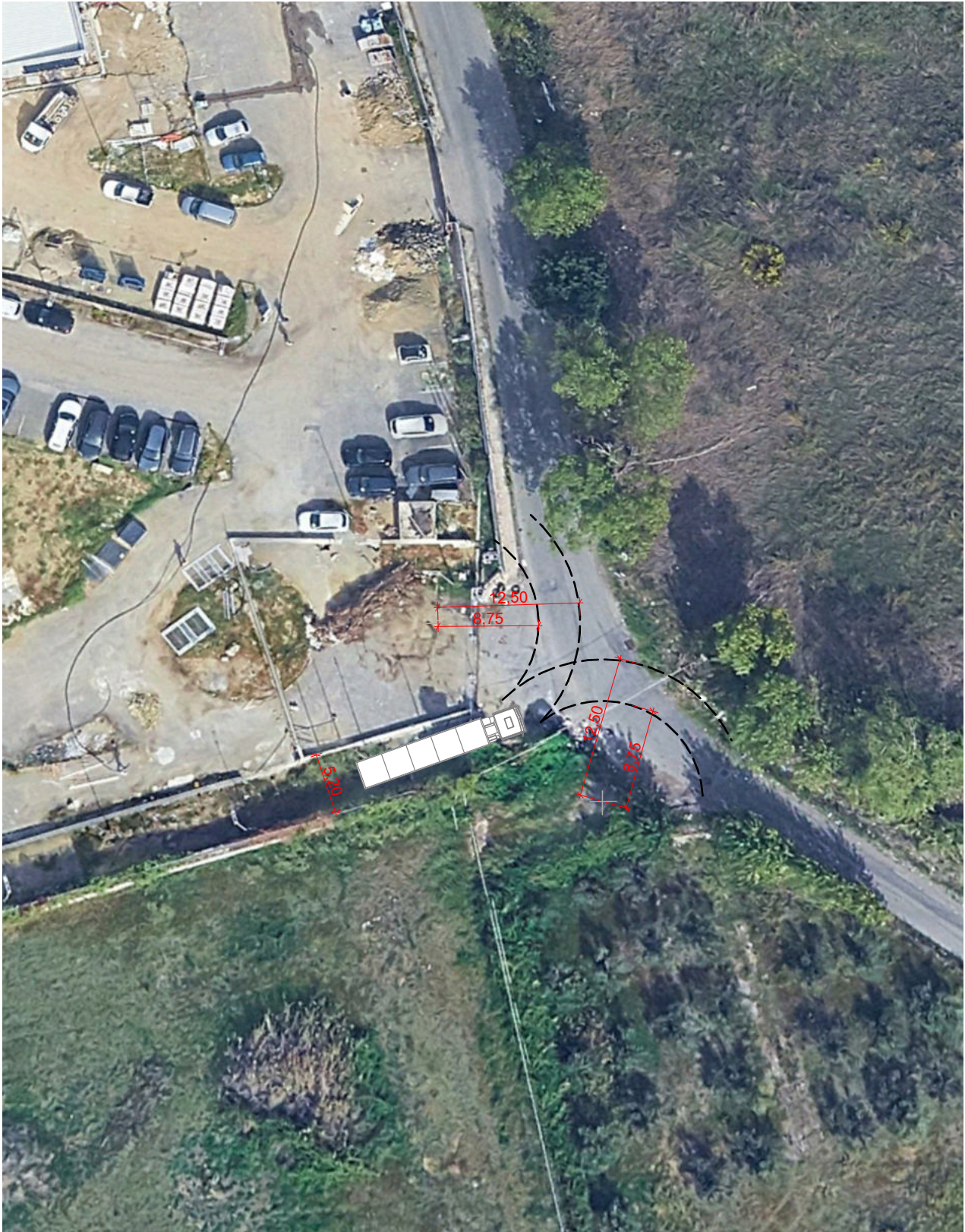


60 m

Earth



PERIZIA STATO DEI LUOGHI VIA E. STRADELLI - RENDE	Modificato da	Data	Nome del Disegno Planimetria	
	Controllato da	Data	Stato del Disegno IMMAGINE 1	
COMMITTENTE: Dott. Saverio C. Greco Liquidatore "Automarine srl in liquidazione"	IL TECNICO: Arch. Egidio Arnieri	Scala del Disegno 1:500		
		ID del Layout A.02	Revisione	



PERIZIA STATO DEI LUOGHI VIA E. STRADELLI - RENDE	Modificato da	Data	Nome del Disegno Planimetria	
	Controllato da	Data	Stato del Disegno IMMAGINE 2	
COMMITTENTE: Dott. Saverio C. Greco Liquidatore "Automarine srl in liquidazione"	IL TECNICO: Arch. Egidio Arnieri	Scala del Disegno 1:500		
		ID del Layout A.03	Revisione	



AREA PREVISTA COME SERVITU' DI PASSAGGIO DAL CONTRATTO

1 588,63 m²

PERIZIA STATO DEI LUOGHI VIA E. STRADELLI - RENDE	Modificato da	Data	Nome del Disegno Planimetria
	Controllato da	Data	Stato del Disegno IMMAGINE 3
COMMITTENTE: Dott. Saverio C. Greco Liquidatore "Automarine srl in liquidazione"	IL TECNICO: Arch. Egidio Arnieri	Scala del Disegno 1:500	
		ID del Layout A.04	Revisione

Allegato.....

D

Raccolta N.....

16918



PERIZIA STATO DEI LUOGHI VIA E. STRADELLI - RENDE	Modificato da	Data	Nome del Disegno Planimetria
	Controllato da	Data	Stato del Disegno ALLEGATO DA CONTRATTO
COMMITTENTE: Dott. Saverio C. Greco Liquidatore "Automarine srl in liquidazione"	IL TECNICO: Arch. Egidio Arnieri	Scala del Disegno 1:1000	
		ID del Layout A.04	Revisione



Stato di fatto attuale – Ingresso da via E. Stradelli, strada di accesso per servitù di passaggio



Stato di fatto attuale – Condizioni della strada di accesso per servitù di passaggio