



VALUTAZIONE

DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE DELLA MAP SUD SRL

- SITO NELLA Z.I. DEL FULLONE DEL COMUNE DI MARCO ARGENTANO (CS) -

DATA

DICEMBRE 2023

ELABORATO

R.1

RELAZIONE DI STIMA

MAP SUD SRL – L'Amministratore delegato

ING. FABRIZIO AUDINO

IL TECNICO

ING. LEONARDO PETRONE



Handwritten signature of Ing. Leonardo Petrone



ING. LEONARDO PETRONE – VIA D. PIRO PANTO 8 – 87051 APRIGLIANO (CS) – TF 347-1542085 – leonardopetrone@virgilio.it



Rapporto di Valutazione

Compendio aziendale della MAP SUD srl

Contrada Corso – Z.I. del Fullone – 87018 SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Dicembre 2023

1- Premessa

Con riferimento all'incarico ricevuto dall'ing. Fabrizio AUDINO, nato a Torino il 16/02/1962 e residente in Rivoli (TO) alla Strada Scaravaglio n° 48/13b (C.F. DNA FRZ 62B16 L219A), in qualità di Amministratore Unico della **MAP SUD Srl** (P.IVA **08832400017**), il sottoscritto ing. Leonardo PETRONE, (C.F. PTRLRD65S03D086O), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il numero 2106, libero professionista con studio professionale in Aprigliano (CS), ha proceduto ad effettuare la stima delle attività detenute dalla MAP SUD srl presso lo stabilimento industriale sito in Contrada Corso - Z.I. del Fullone - nel Comune di San Marco Argentano (CS), nell'ambito della procedura di concordato preventivo in relazione alla quale il Tribunale di Cosenza, con provvedimento del 12/09/2023, ha concesso termini per il deposito della proposta, nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Francesca FAMILIARI e Commissario Giudiziale la dott.ssa Rosa SALERNO.

Scopo del presente rapporto è quello di stimare il valore realizzabile dalla vendita del capannone industriale e delle attrezzature e macchinari presenti nello stesso nell'ipotesi di liquidazione giudiziale, sulla base delle condizioni riscontrate alla data di sopralluogo avvenuto in data 1° dicembre 2023 relativamente all'immobile adibito a opificio industriale di proprietà della MAP SUD Srl, avente sede nella **Z.I. del Fullone** del Comune di San Marco Argentano.

Il presente rapporto è stato redatto in buona fede, sulla base delle informazioni disponibili e della documentazione fornita dalla Committenza oltre alle condizioni di mercato riscontrate alla data di valutazione, e tenendo conto del fatto che alla data attuale il mercato immobiliare ha subito notevoli variazioni in quanto è stato influenzato dall'andamento globale dell'economia che ha ridotto sensibilmente le compravendite inflazionando così il mercato di immobili invenduti con conseguente riduzione significativa dei prezzi nei tentativi di vendita che si sono succeduti.

Inoltre, considerata la finalità della stima, che è quella di individuare il possibile valore ottenibile in ipotesi di liquidazione giudiziale (già fallimento) e al fine di evitare, quindi, una valutazione del compendio aziendale della MAP SUD Srl che non troverebbe alcuna corrispondenza con il mercato immobiliare di aziende aventi analoga storia gestionale si è fatto riferimento a valori riscontrati in sede di vendite effettuate nell'ambito di procedure fallimentari e, in particolare a quella del fallimento

presente anch'essa nella Z.I. del Fullone e che ha visto concludersi il suo esperimento di vendita all'asta del capannone industriale presso il Tribunale di Cosenza con una offerta di vendita, risultata valida ed efficace, ma di poco superiore all'offerta minima e di molto inferiore al prezzo a base d'asta.

In considerazione di quanto su riportato si è proceduto alla valutazione del compendio aziendale della MAP SUD Srl affinché vi fosse corrispondenza e aderenza alla realtà locale tra l'offerta e la domanda di beni simili in un mercato abbastanza ristretto e in Zone industriali calabresi che stentano a decollare.

2 - Basi di Valutazione

2.1 - Basi della Valutazione

Si precisa che il presente rapporto di valutazione operato dal sottoscritto è stato svolto in osservanza delle indicazioni previste per gli immobili speciali, quali sono considerati i capannoni industriali e i locali ad esso complementari, nonché le aree di corte delimitate dalla recinzione del compendio aziendale. Pertanto, si riporta che ai fini della presente valutazione si farà riferimento alla seguente definizione di **Valore di Mercato**, come:

“L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

E' da precisare che, **nel Valore di mercato di un opificio è insito il valore delle autorizzazioni, senza le quali viene meno l'operatività dell'opificio stesso.**

I Principi Generali su cui si fonda la presente analisi valutativa sono riportati nella Sezione 3 del presente rapporto.

2.2 - Assunzioni e limiti della stima

Come per le altre "proprietà industriali", la specificità di un compendio industriale è insita nella sua capacità di produrre reddito, derivante dalla possibilità di installarvi un ciclo produttivo all'interno degli immobili speciali presenti e/o comunque nella sua area recintata, tale reddito è direttamente o indirettamente correlato al fatturato ritraibile dalle attività industriali in essere nel compendio aziendale e fa riferimento alla soglia di sostenibilità economica dell'attività industriale, al di sotto della quale viene meno la convenienza economica dell'attività medesima.

La valutazione di questo opificio è stata basata sulla situazione dell'immobile riferita alla data del sopralluogo di stima (situazione "as is").

Altra assunzione è quella che il Valore di mercato verrà determinato nell'ipotesi di una compravendita in blocco (non frazionata fra singole unità) dell'immobile, in considerazione del fatto che nella fattispecie vi è la presenza di un'unica proprietà.

3 - Principi Generali

La presente sezione riporta i Principi Generali su cui si fonda la Valutazione e la stesura del Rapporto di valutazione; i suddetti sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

Si precisa che nel presente Rapporto di Valutazione, ci si riferirà a:

Ing. Fabrizio AUDINO – Amministratore Unico della MAP SUD Srl;

Il Soggetto Responsabile per la presente Valutazione è l'ing. Leonardo PETRONE, libero professionista, con studio professionale in Aprigliano (CS) alla via Domenico Piro Panto N. 8.

3.1 - Fonti delle informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi condotte nel presente Rapporto di Valutazione trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dalla MAP SUD Srl in fase di concordato preventivo e/o dai suoi rappresentanti preposti allo scopo. Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è assunto che le informazioni acquisite - con riferimento alle superfici in oggetto, ai dati catastali ed urbanistici, alla situazione locativa, ai costi a carico della proprietà, ecc. - siano corrette e probanti.

3.2 - Consistenze

Ai fini della presente valutazione ci si è avvalsi della documentazione fornita dalla società MAP SUD Srl, attraverso i suoi rappresentanti preposti allo scopo con riferimento alle superfici e alle aree in oggetto, tuttavia sono state condotte misurazioni a campione in sito.

3.3 - Titoli di proprietà

Il terreno su cui insiste il complesso Immobiliare oggetto della presente perizia, è stato acquisito dalla predetta società con Atto di Compravendita per Notaio Anna CALVELLI del 04.07.2007 - Repertorio nr. 56933 - Raccolta nr. 9970.

3.4 - Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

L'opinione di valore si basa sulle informazioni catastali, urbanistiche ed edilizie ricercate e acquisite dal sottoscritto estensore del presente Rapporto di Valutazione, e dalla società proprietaria dell'immobile. Se non diversamente specificato, è assunzione del sottoscritto che i beni oggetto della presente valutazione - siano essi terreni, edifici cielo-terra o porzioni immobiliari - siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative ad essi riferiti, se non diversamente specificato nel presente rapporto di valutazione.

3.5 - Visita della proprietà

Come da accordi intercorsi con la proprietà, il presente Rapporto è stato svolto a seguito dei necessari sopralluoghi alla Proprietà, nello specifico la proprietà è stata ispezionata in data 1° dicembre 2023 dal sottoscritto.

3.6 - Stato di conservazione

È opinione del sottoscritto che i dati e le informazioni raccolte/fornite nel corso della visita di sopralluogo al bene siano idonee allo svolgimento del presente incarico di valutazione. Si ritiene corretto portare alla Vs. cortese attenzione che, in ogni caso, il sopralluogo effettuato è da intendersi mirato alla comprensione dello stato di manutenzione generale dei beni e della loro qualità formale e funzionale (con riferimento agli spazi edificati ispezionati dal sottoscritto) con analisi puramente visive. Pertanto, qualora sia interesse un'analisi puntuale sull'attuale stato di manutenzione dei beni (es. elementi strutturali e primari, impianti, ecc.), si invita questa committenza a procedere con un incarico di un tecnico specializzato. La documentazione fornitami non era inclusiva di dettagli relativi allo stato di manutenzione degli elementi strutturali e/o della dotazione impiantistica; pertanto, qualora i risultati di una due diligence tecnica dovessero evidenziare condizioni diverse da quelle riportate dal sottoscritto nelle sezioni a seguire, ci si riserva di rivedere i risultati delle analisi economiche.

3.7 - Materiali nocivi ed inquinanti

Non è stato richiesto al sottoscritto di operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni oggetto di valutazione. Se non diversamente informato, si è assunto che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

3.8 - Condizioni Geotecniche

Non è stato richiesto al sottoscritto di condurre indagini relative alla bontà o alla natura dei terreni su cui insiste l'edificato oggetto del presente rapporto di valutazione.

3.9 - Contaminazione Ambientale

Non è stato richiesto al sottoscritto di condurre indagini di carattere ambientale sulla proprietà in genere, per cui ai fini della presente valutazione si è assunto che la proprietà in genere, non sia e/o non sia stata sede di attività inquinanti che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà.

3.10 - Spese e Vincoli

La presente valutazione non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Ai fini della presente valutazione, non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), dalle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami.

3.11 - Riservatezza e Confidenzialità

Il presente Rapporto di Valutazione è da intendersi confidenziale e destinato esclusivamente alla Committenza per gli usi e gli scopi riportati nel presente rapporto, oltre che a tutti gli attori interessati alla procedura di concordato preventivo relativa alla **MAP SUD srl**.

4 - Localizzazione

4.1 - Localizzazione

La proprietà in oggetto è situata in Contrada Corso del Comune di San Marco Argentano (CS), ovvero a nord della città di Cosenza, in un'area periferica posizionata a ridosso dell'agglomerato industriale del Fullone; il centro cittadino di San Marco Argentano dista circa 10 km.

L'area è localizzata all'interno della zona denominata **Zona Industriale del Fullone**.

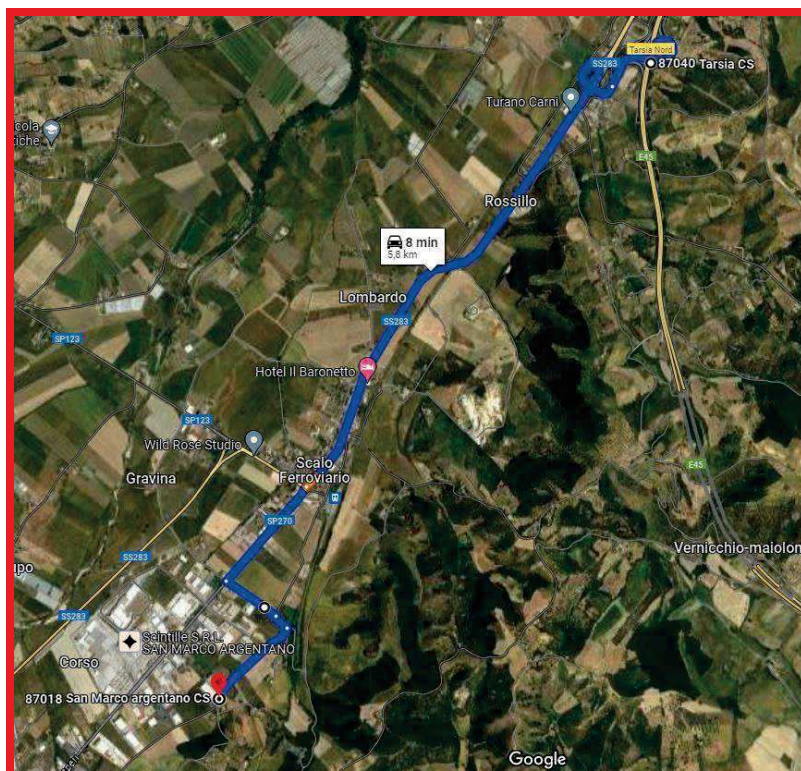
Il tessuto urbano circostante la proprietà è prevalentemente composto da blocchi commerciali, artigianali e industriali.

L'area di interesse rappresenta uno dei cluster produttivi di maggior rilievo della zona, costituito dalla struttura industriale oggetto della presente analisi, da altre medie strutture artigianali e/o commerciali e da qualche struttura ricettiva.

4.2 – Accessibilità

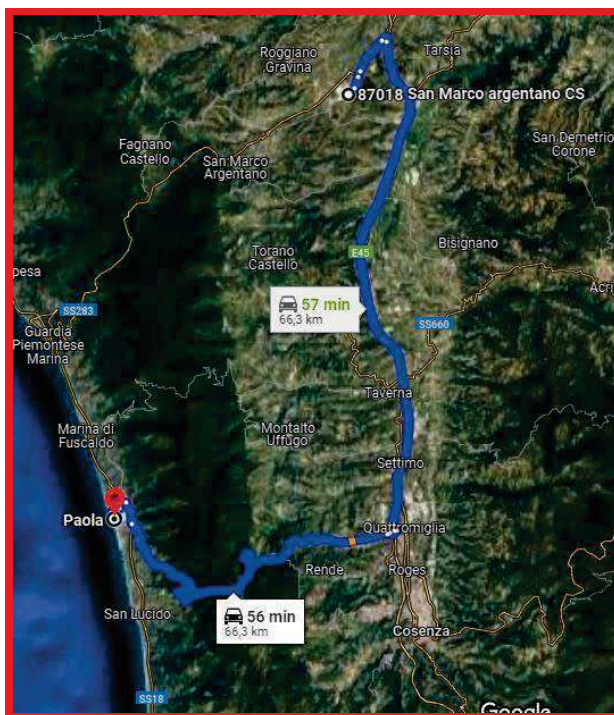
4.2.1 - Accessibilità stradale

La proprietà è raggiungibile con mezzi di trasporto privati attraverso la A2, il cui accesso è posto a circa 5,8 km a nord-est, per cui dalla proprietà percorrendo la SP270 e poi la SS283 si giunge allo svincolo A2 di Tarsia Nord.



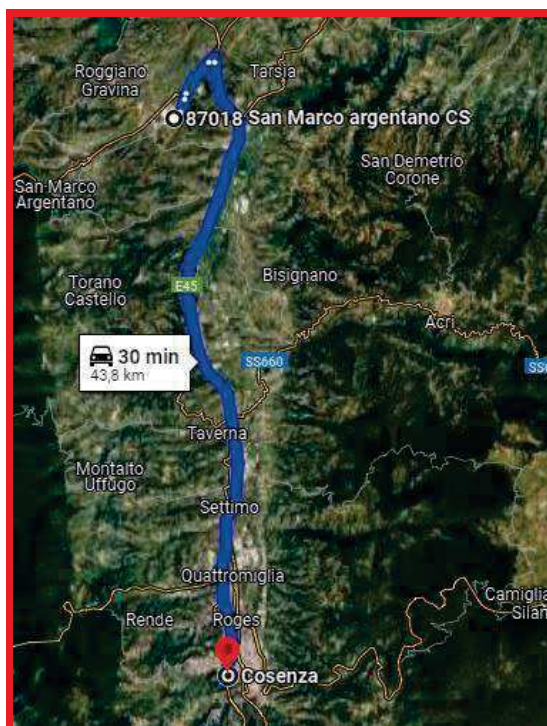
4.2.2 - Accessibilità ferroviaria

La principale stazione ferroviaria cittadina è quella di Paola ed è posizionata a circa 66,3 km a sud della proprietà.



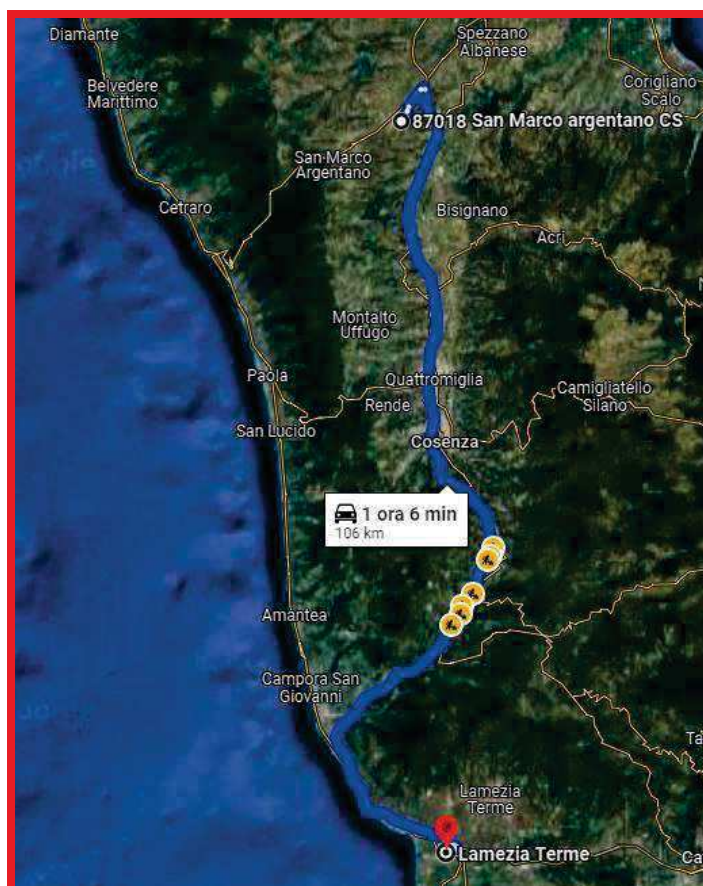
4.2.3 - Trasporti pubblici

La micro-area di interesse è servita da mezzi pubblici di superficie (autobus) a partire dal centro della città di Cosenza.



4.2.4 - Aeroporto

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto internazionale di Lamezia Terme, distante circa 106 km in direzione sud ed è situato nel comune di Lamezia Terme. L'Aeroporto internazionale di Lamezia Terme è raggiungibile attraverso la A2 uscita Lamezia.



5 - Descrizione della Proprietà

5.1 - Descrizione della proprietà

La proprietà oggetto di analisi consiste in un edificio monopiano di forma regolare a destinazione industriale e da un altro edificio attiguo al precedente costituito da due piani dove i locali al piano terra sono destinati a magazzini e servizi, mentre il piano primo è destinato agli uffici aziendali della MAP SUD srl.

L'opificio industriale ha una struttura a due campate sul lato corto e dodici campate sul lato lungo, le pilastrate, in ordine di 3 sul lato corto e 12 sul lato lungo, hanno una maglia rettangolare agli interassi di metri 8.50 x 21,16.

La copertura è stata realizzata con tegoli tipo IPER in C.A.P. a falda di tipo membranale ed impermeabilizzati. Le coppelle sono del tipo sagomate atte a ricevere particolari lucernari realizzati in policarbonato, in maniera da garantire alla zona produttiva un'efficace illuminazione esterna dall'alto.

L'altezza utile interna sotto trave è pari a metri 10,78 circa, al fine di permettere l'immagazzinamento dei prodotti e di avere ampi spazi per agevoli movimentazioni delle attrezzature stesse.

I pannelli di tamponamento, con orizzontamento verticale, sono in c.a.v. con strato interno portante in calcestruzzo, e con strato intermedio continuo di materiale isolante e superficie esterna con finitura a fondo cassero.

All'interno dell'edificio sono stati realizzati sei basamenti in calcestruzzo cementizio armato, della superficie di mq 64 circa cadauna, sui quali sono state installate altrettante macchine fresatrici; sono stati altresì realizzati due basamenti (vasche) sulle quali sono state posizionate altrettante presse.

L'illuminazione e l'aerazione dell'edificio, è assicurata da ampie vetrature del tipo a nastro con orizzontamento verticale, realizzate in alluminio anodizzato con annesso vetro camera, dotate di aperture a vasistas e fisse.

Lungo tutto il perimetro dell'opificio sono presenti uscite d'emergenza dotate di necessari maniglioni antipanico e di tutte le segnalazioni di idoneità. Le aperture ed i passaggi interni tra l'opificio e il corpo di fabbrica destinato ad uffici e servizi sono salvaguardati da portoni taglia fuoco a due ante battenti completi di tutti i meccanismi.

La pavimentazione interna dell'opificio relativamente alla zona produzione è del tipo Industriale realizzata in calcestruzzo combinato con inerti speciali ad alta resistenza all'usura.

L'impianto elettrico si sviluppa a vista entro canaline metalliche portacavi. L'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere a tenuta stagna installate a soffitto.

L'intero opificio è dotato di impianto antincendio formato da un anello interrato in polietilene corrente lungo il suo perimetro, cassette di utilizzazione in lamiera complete di saracinesche, rotolo di tubo in nylon gommato, lancia e quant'altro necessario.

Inoltre all'interno del perimetro dell'area è stato installato un punto di allaccio dei vigili del fuoco, collegato direttamente alla riserva idrica. Tutto il sistema antincendio è alimentato da un gruppo di elettropompe elettrocomandato che attinge acqua dalla riserva idrica sita nell'apposito serbatoio di accumulo, posto all'interno del lotto.

L'edificio destinato ad uffici e servizi è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, che risulta così costituito:

Piano Terra, composto da un magazzino, un deposito, un locale refettorio, una segreteria, due locali spogliatoio/docce con annessi servizi igienici distinti ed attrezzati per disabili, da quattro camere

da letto, da una cucina, da due servizi igienici, da due corpi scala per accedere al piano primo, il tutto avente una superficie complessiva lorda di mq 500. I locali hanno un'altezza interna pari a mt. 3,50.

Piano Primo, composto da un locale accettazione, una segreteria, una ragioneria, un ufficio per la presidenza e una per l'amministrazione, un locale copisteria, un archivio, un guardaroba, una sala riunione con reception, e tre servizi igienici due distinti per sesso e uno attrezzato per disabili, il tutto avente una superficie complessiva lorda di mq 500. I locali hanno un'altezza interna pari a mt. 3,50. L'accesso al piano primo è garantito da due corpi scala interni rivestiti con piastrelle in gres porcellanato e ringhiera in acciaio.

L'impianto elettrico si sviluppa in parte a vista ed in parte entro i cavedi ottenuti con l'installazione della controsoffittatura; sono stati installati impianti per telefonia a centralino automatizzato, impianto di illuminazione di sicurezza e di emergenza, impianto antintrusione ed impianto di messa a terra. Gli impianti di illuminazione relativamente alla zona uffici, locale mensa e servizi, sono costituiti da plafoniere inserite nel controsoffitto.

L'area esterna dell'opificio è sistemata con piazzali, parcheggi e strade pavimentati con conglomerato bituminoso.

Le aiuole e le fasce a verde sono delimitate da cordoli prefabbricati in cemento vibro compresso.

La recinzione, dell'altezza complessiva di metri 2,10 fuori terra, è stata realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo.

L'impianto di illuminazione esterna, è stato realizzato con armature stradali a lampade montate su pali rastremati.

E' presente impianto di raccolta acque bianche e nere.

Agli edifici principali su descritti si aggiungono quelli complementari rappresentati dalla cabina elettrica di trasformazione, dalla centrale termica, da tettoie e dalla stazione di pompaggio dell'impianto antincendio.

Il capannone industriale all'interno del quale sono allocate tutte le attrezzature necessarie al ciclo produttivo si sviluppa su un'area di **4.100 mq** e ha un'altezza di **11,70 m**.

Per quanto non descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Stato di Manutenzione

Lo stabilimento della MAP SUD Srl è stato avviato alla produzione di stampi per il settore automotive nel 2008 e da allora dalle informazioni ricevute non si registrano negli ultimi quindici anni interventi importanti di manutenzione straordinaria.

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 1° dicembre 2023 si evidenzia che la proprietà nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione quasi sufficiente, in particolare, presenta evidenti segni di deterioramento sia per quanto riguarda la copertura che per gli infissi del capannone produttivo poiché in condizione di pioggia si manifestano infiltrazioni d'acqua su buona parte dell'area produttiva in quanto, molto probabilmente, le coppelle di copertura in policarbonato (lucernari) risultano non performanti nel loro sistema di giunzione ai supporti, allo stesso modo le ampie finestrate necessitano di revisione integrale e/o sostituzione.

I servizi igienici (docce e wc) ubicati al piano terra della palazzina uffici, utilizzati dal personale addetto ai lavori, necessitano di radicali interventi di ristrutturazione in quanto versano in cattivo stato di conservazione, infine la revisione degli impianti è fondamentale per il riavvio della produzione ai regimi pre-COVID.

6 - Dati Catastali ed Urbanistici

6.1 - Dati Catastali

Sulla base delle planimetrie catastali e delle visure, gli immobili in oggetto risultano catastalmente censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Marco Argentano (CS) per come di seguito elencato:

Foglio n. 29 - Mappale 388 - Categoria D/7

Foglio n. 29 - Mappale 391 - Categoria D/1

Foglio n. 29 - Mappale 387 - Seminativo

Foglio n. 29 - Mappale 389 - Seminativo

Foglio n. 29 - Mappale 390 - Seminativo

Foglio n. 29 - Mappale 394 - Seminativo

Commenti

Ai fini della presente valutazione si è assunto che la proprietà in oggetto sia regolarmente registrata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano (CS). Inoltre, dall'esame delle planimetrie catastali delle unità immobiliari che compongono il compendio aziendale della MAP SUD srl si ritiene che vi sia conformità dell'attuale stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali allegate.

6.2 - Dati Urbanistici

Dalle ricerche effettuate e, dai documenti posti a disposizione dalla committenza, è emerso quanto segue:

- E' stato acquisito il parere di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale "A.S.I." di Cosenza con determina nr. 132 del 08.10.2007 – relativo al Progetto Esecutivo per la **realizzazione di un opificio destinato alla progettazione e costruzione di stampi e attrezzature meccaniche**;
- E' stato effettuato il Deposito ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della L.R. 27.04.1998 – n. 7, nonché ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge 5/11/1971, n. 1086, presso la Regione Calabria (ex Genio Civile) di cui al Protocollo nr. 18632 del 26.11.2007 - Pratica nr. 20073538 – Classe "E";
- E' stato acquisito il parere di conformità antincendio ai sensi dell'art. 2 del DPR del 12.01.98 n. 37 per l'attività di cui al punto 71, con pratica n. 18762 – prot. 31720 del 23.11.2007;
- E' stato acquisito il parere preventivo su progetto ai sensi dell'art. 48 DPR 303/56, rilasciato dall'ASP di Castrovillari in data 16.11.2007 – Prot. 3018;
- E' stato rilasciato dal Comune di San Marco Argentano il Permesso di Costruire nr. 30 del 29.11.2007 per la **realizzazione di un opificio destinato alla progettazione e costruzione di stampi e attrezzature meccaniche**;
- E' stato effettuato il deposito della Relazione a Strutture Ultimate ai sensi della Legge 5.11.1971, n°1086, art. 6, in data 29.01.2009 - Protocollo nr. 383;
- E' stato effettuato il Collaudo Statico in data 27.04.2009 - Protocollo nr. 6328 - Pratica nr. 07/35738 - Classe "E";
- E' stato richiesto il rilascio del Certificato di Agibilità in data 23.01.2009 - Protocollo nr. 809.

Fermo restando quanto su riportato, si è assunto che la proprietà sia utilizzata in conformità con la normativa urbanistica vigente e, pertanto, nel formulare la nostra opinione di valore della proprietà non sono stati presi in considerazione eventuali rischi o costi connessi alla non conformità tra l'uso corrente della proprietà e l'uso previsto dallo strumento urbanistico vigente. Si è inoltre assunto che tutti gli interventi sulla proprietà, a far data dalla sua costruzione, siano stati regolarmente autorizzati dagli Uffici Tecnici del Comune di San Marco Argentano (CS) e, successivamente, regolarmente registrati presso il Catasto Fabbricati dello stesso Comune.

Si coglie l'occasione per evidenziare che per il Comune di San Marco Argentano di recente è stato approvato il Piano Strutturale Comunale.

7 - Cenni sul Mercato Immobiliare

7.1 - Valutazione e Commenti

I fabbricati industriali sono edifici destinati all'esercizio dell'attività produttiva del settore economico secondario (fabbriche, magazzini, stabilimenti, officine, laboratori, capannoni, ecc.).

Tra questi vi sono due categorie di fabbricati industriali, la prima è quella dei fabbricati industriali fungibili, ovvero quei fabbricati che si possono utilizzare per un numero elevato di attività produttive e che per il loro uso non necessitano di particolari strumentazioni, mentre la seconda categoria è quella dei fabbricati industriali non fungibili; a questa seconda categoria appartiene il compendio aziendale della **MAP SUD Srl**, in quanto rientra tra quei fabbricati che necessitano di particolare strumentazione e impiantistica per lo svolgimento dell'attività produttiva e vengono perciò utilizzati solo per il settore per cui sono stati costruiti.

Ordinariamente non esiste un mercato di riferimento, perché generalmente non ci sono compravendite di beni simili, in particolare questa categoria di fabbricati comprende due tipologie, ovvero quelli in esercizio e quelli dismessi.

I fabbricati industriali non fungibili, come il caso oggetto della presente valutazione, sono oggetto di compravendita molto raramente e spesso accade che vengano utilizzati in modo non razionale e quindi vengono valutati facendo riferimento a canoni inferiori.

Stante la carenza di informazioni riguardo a questo segmento del mercato immobiliare, molti valutatori ricorrono al cosiddetto "metodo del costo", in quanto secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", tale metodo è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifiche per l'uso cui sono adibiti, anche se a riguardo della sua attendibilità, si è visto come quest'ultimo sia in grado di determinare un ipotetico valore massimo, ma non certo un valore rispondente alla dinamica del mercato.

Inoltre, particolari complicazioni sorgono nell'applicare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato a un immobile specializzato, cioè quella proprietà che mai o raramente viene venduta separatamente dall'attività aziendale di cui fa parte, a causa della sua unicità per natura, disegno, configurazione, dimensioni, ubicazione o altro.

Il metodo del costo è spesso definito come un'ultima opzione nel caso di impossibilità di qualunque altro metodo a fornire una stima attendibile, a differenza del valore di una proprietà specializzata che è strettamente legato al suo utilizzo.

In particolare, se sul mercato non vi è domanda per l'utilizzo cui l'opera è destinata, allora il valore di detta opera è paradossalmente nullo, ovvero se una struttura per la produzione di un bene o servizio

non viene più utilizzata perché sul mercato non vi è più domanda di quel bene/servizio, allora il metodo del costo risulta inappropriato.

Laddove gli esperti hanno approfondito la disamina di questa specifica tematica, sono pervenuti a una considerazione pienamente condivisibile, nel senso che se un immobile è utilizzato per svolgere un'unica, specifica tipologia di attività aziendale (che si identifica appieno con tale immobile), il canone di locazione che può essere pagato per tale bene discende strettamente dai risultati economico/finanziari che l'attività è in grado di conseguire, in caso contrario l'impresa sarebbe costretta a chiudere i battenti e l'immobile resterebbe deserto. Per come evidenziato in precedenza, la scarsità degli immobili specializzati implica che le valutazioni afferenti tali immobili non siano molto frequenti, e solo un numero limitato di esperti abbia avuto modo di affrontare il problema.

Si è anche osservato come nel nostro Paese l'attenzione verso le modalità valutative più appropriate per questa particolare tipologia di immobili sia assai limitata, a differenza di quanto avvenuto nel Regno Unito e soprattutto negli Stati Uniti, a tal proposito non stupisce quindi che, in Italia, molte di tali valutazioni specifiche forniscano risultanze poco adeguate a rappresentare l'effettivo valore del bene.

A tal uopo, si evidenziano alcuni fra i principali errori che possono contraddistinguere la stima di immobili specializzati: una prima inesattezza, peraltro molto diffusa, consiste nell'applicazione acritica del metodo del costo, senza considerare alcun riferimento, neppure indiretto, al mercato.

Purtroppo in Italia, anche nei rari casi in cui si adotta la capitalizzazione del reddito, spesso capita che si attribuisca all'immobile l'intero flusso, trascurando che tale reddito, oltre a coprire un eventuale canone di locazione, dovrebbe anche remunerare il capitale e i rischi della gestione aziendale (ciò che gli esperti statunitensi definiscono come "proprietà personale").

In aggiunta a queste inesattezze, esistono casi in cui si rilevano autentici errori. Talvolta immobili specialistici vengono ricondotti a immobili ordinari, in quanto di più agevole valutazione.

Nel caso di immobili **"azienda"**, come nel caso in analisi, l'ipotesi di una loro alienazione dovrebbe essere considerata come una soluzione di ripiego, qualora l'impresa non riuscisse a ritrovare l'equilibrio gestionale, per cui si suggerisce di diffidare da eventuali valutazioni condotte esclusivamente col metodo del costo, pretendendo sempre riferimenti concreti allo specifico segmento del mercato immobiliare.

Ferme restando le considerazioni di cui sopra, si è cercato di addivenire ad un probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo, consistente nel fare riferimento al prezzo medio unitario di mercato per immobili consimili e di renderlo aderente alle caratteristiche del bene in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti di ragguglio che consentono di determinare la superficie commerciale di riferimento.

Inoltre, per come riportato in premessa al fine di evitare una valutazione del compendio aziendale della MAP SUD Srl, che non troverebbe alcuna corrispondenza con il mercato immobiliare di aziende aventi analoga storia gestionale, si è fatto riferimento ad alcune aziende come la presente anch'essa nella Z.I. del Fullone e che ha visto concludersi il suo esperimento di vendita all'asta presso il Tribunale di Cosenza con una offerta di vendita, risultata valida ed efficace, ma di poco superiore all'offerta minima e di molto inferiore al prezzo a base d'asta; nello specifico il compendio aziendale della _____ per la quale era stata determinata una superficie commerciale di mq 7.114,60 e per la quale era stata rilasciata una valutazione con un intervallo di valori di cui il minore pari a € 819.317,09, valore quest'ultimo che avrebbe determinato un valore unitario al mq pari a **€ 115,00**, in fase di vendita all'asta è stata aggiudicata per una somma di € 377.373,00 e quindi con una incidenza di **53 €/mq**, ovvero per un valore unitario ben al di sotto del 50% rispetto al valore di stima.

Sulla base delle su riportate considerazioni e dei valori dei borsini immobiliari riferiti alla tipologia immobiliare più simile agli immobili oggetto della presente analisi, quali sono i capannoni produttivi nella zona del Comune di San Marco Argentano, si deve tener conto degli interventi di rimessa in pristino delle strutture del capannone a seguito dello smobilizzo delle imponenti attrezzature (n°5 fresatrici) ivi allocate, che determinerebbero delle vere e proprie fosse a piano pavimento aventi un volume di circa 200 mc da riempire con altrettanto calcestruzzo e della rimozione delle due presse presenti che richiederebbero nello specifico lo smantellamento di gran parte degli elementi di copertura per poi operare con idonee autogru.

A suffragare la bontà delle considerazioni su riportate, il sottoscritto, nelle ricerche di conoscenza del mercato immobiliare della zona di interesse, ha rilevato che nell'ultimo anno nel comune di San Marco Argentano (CS) si è assistito ad un letterale crollo dell'**andamento del mercato immobiliare non residenziale** e, nello specifico, dei capannoni produttivi, che ha registrato un **-58,82%** (Fonte: www.borsinoimmobiliare.it).

In considerazione, di quanto su esposto e facendo riferimento alla superficie omogeneizzata del compendio aziendale della MAP SUD srl, si ritiene che la Superficie commerciale Sc, può essere così determinata:

IMMOBILE/ZONA	SUPERFICIE REALE (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di vetustà	Coefficiente di fungibilità	Coefficiente totale	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Capannone principale - Produzione	4.100,00	1,00	0,90	0,70	0,63	2.583,00
Edificio Uffici e Servizi - Uffici	500,00	1,20	0,90	0,90	0,97	485,00
Edificio Uffici e Servizi - Servizi	500,00	0,80	0,90	0,90	0,65	325,00
Cabina elettrica	12,00	0,50			0,50	6,00
Tettoia impianti	40,00	0,30			0,30	12,00
Vasca antincendio	60,00	0,30			0,30	18,00
Terreno pertinenziale - Area a verde	2.033,00	0,10			0,10	203,30
Terreno pertinenziale - Piazzale	6.723,00	0,13			0,13	874,00
Terreno pertinenziale - Fascia di rispetto e reliquati	1.372,00	0,05			0,05	68,60
TOTALE	15.340,00					4.574,90

La superficie commerciale del complesso industriale è stata ottenuta omogeneizzando tutte le superfici degli immobili che costituiscono il compendio aziendale in base alle caratteristiche qualitative degli spazi e stabilendo di conseguenza dei coefficienti comparativi rispetto alla superficie relativa all'area destinata all'attività produttiva principale.

Il valore unitario **Vu** è stato ricavato prendendo in considerazione tutte le criticità di commercializzazione del bene rilevate dalle indagini atte a conoscere il mercato immobiliare del luogo, che sono state condotte sia sul posto, sia presso le principali agenzie immobiliari di Cosenza e sia facendo riferimento alle pubblicazioni dei principali borsini immobiliari.

In considerazione delle premesse fatte (vedi riferimenti su esplicitati), è stato assunto il valore unitario di **Vu = 110,00 €/mq**, valore quest'ultimo che risulta pari al valore arrotondato del doppio del valore unitario di vendita all'asta della in quanto nel caso specifico si è ritenuto che trattasi di un compendio aziendale di caratteristiche superiori, tra l'altro il valore di Vu = 110,00 €/mq risulta essere prossimo al limite inferiore di beni consimili quali sono i capannoni produttivi della Z.I. del Fullone in Comune di San Marco Argentano, e nel gap di prossimità sono da ricomprendere tutte le opere edili di ripristino a seguito dello smobilizzo delle attrezzature, per cui il valore unitario di 110 €/mq, frutto delle considerazioni in epigrafe, viene posto alla base della determinazione del valore del compendio aziendale dell'edificio produttivo oggetto di valutazione.

In sintesi, la superficie commerciale che sarà assunta nei calcoli a seguire risulta essere pari a:

$$\mathbf{Sc=4.574,90 \text{ mq}}$$

per cui, in definitiva, il valore più probabile del complesso aziendale con metodo comparativo si ottiene moltiplicando il valore unitario **Vu** per la superficie commerciale **Sc**:

$$\mathbf{V_{IMMOBILI COMPLESSO AZIENDALE} = Vu \times Sc = 110,00 \text{ €/mq} \times 4.574,90 \text{ mq} = \text{€ } 503.239,00}$$

8 - Valutazione delle attrezzature

8.1 - Valore di Mercato

Le attrezzature più importanti che sono presenti all'interno dello stabilimento e che potrebbero essere oggetto di commercializzazione sono:

- N°5 Fresatrici Parpas mod. SPEED LINER

Anno 2007

Controllo Haidenhain.

Campi di lavoro 5.000 x 3.500 mm.

Ram. 1.200 mm.

Macchina da revisionare.

Il GRUPPO PARPAS è leader tecnologico a livello globale nella produzione di macchine utensili ad alta precisione per le operazioni di fresatura, tornitura, alesatura e rettifica di pezzi in materiali metallici e compositi.

Osservazioni:

- Assi da revisionare con la sostituzione delle viti per gli assi XY;
- Testa di potenza totalmente da revisionare;
- Cambio utensili da revisionare;
- Controllo da adeguare e aggiornare il software;
- Adeguamento alle normative di legge in base alla nuova direttiva macchine in merito alla sicurezza sul lavoro.

- N°3 Centri di lavoro Aerre

Anno 2007

Controllo Haidenhain.

Osservazioni:

- Macchine da revisionare attualmente non funzionanti;
- Adeguamento alle normative di legge in base alla nuova direttiva macchine in merito alla sicurezza sul lavoro.

- N°2 Presse idrauliche Mossini

Anno 2008

Potenza 2000 ton.

Corsa 1500 mm.

Piani 5.000 x 2.400 mm.

La **Mossini S.p.A.** è l'unica azienda italiana del settore in grado di offrire ogni soluzione per lo stampaggio della lamiera.

Osservazioni:

- Attualmente bisogna portare a testare a banco le pompe di comando in quanto non rispondono nei tempi di velocità di discesa della slitta;
- Adeguamento alle normative di legge in base alla nuova direttiva macchine in merito alla sicurezza sul lavoro.

- N°1 Laser Trumpf

Anno 2000

Modello Tlc cut 5

Piani 3.000 x 2.000 mm.

Laser TRUMPF - Taglio, saldatura, marcatura, lavorazione di superfici.

Osservazioni:

- E' stato rilevato che bisogna sostituire tutte le lenti;
- Il generatore visto la prova fatta è stato riscontrato che necessita di una revisione;
- Adeguamento alle normative di legge in base alla nuova direttiva macchine in merito alla sicurezza sul lavoro.

Premesso che esiste un buon mercato delle macchine utensili su elencate, si precisa che riguardo al valore di mercato delle suddette attrezzature, sono state esperite delle indagini di mercato presso operatori del settore, in seguito alle quali alcuni di essi, dopo presa visione, hanno formulato delle offerte di acquisto. Per cui, sulla base delle ricerche effettuate su beni similari e di quest'ultime offerte e tenuto conto delle spese di smontaggio, di carico con mezzi idonei, dei necessari trasporti eccezionali, dello scollegamento dalla rete aziendale e dei ripristini edili che si rendono necessari per il ripristino delle fosse che si vengono a creare nella fase di smobilizzo, si può ritenere congruo un valore a corpo di:

$V_{\text{ATTREZZATURE COMPLESSO AZIENDALE}} = \text{€ } 600.000,00$ (diconsi euro seicentomila)

9 - Valutazione

9.1 - Valore di mercato del compendio aziendale della MAP SUD srl

Sulla base delle informazioni riportate nel presente rapporto è opinione del sottoscritto che il più probabile Valore di Mercato attribuibile al compendio aziendale della MAP SUD Srl, nel suo attuale stato di manutenzione ed uso, a seguito del sopralluogo del 1° dicembre 2023, possa essere ritenuto pari a:

$V_{\text{COMPLESSO AZIENDALE}} = V_{\text{IMMOBILI COMPLESSO AZIENDALE}} + V_{\text{ATTREZZATURE COMPLESSO AZIENDALE}}$

segue, in cifre:

$V_{\text{COMPLESSO AZIENDALE}} = \text{€ } 503.239,00 + \text{€ } 600.000,00 = \text{€ } 1.103.239,00$

$V_{\text{COMPLESSO AZIENDALE MAP SUD SRL}} = \text{€ } \underline{1.103.000,00}$ (diconsi euro unmilione centotremila)

Il Professionista

(**Ing. Leonardo PETRONE**)



(Handwritten signature of Leonardo Petrone)

Allegato 1

Localizzazione

Macro Localizzazione

ZONA INDUSTRIALE DEL FULLONE, San Marco Argentano (CS)



Micro Localizzazione

ZONA INDUSTRIALE DEL FULLONE, San Marco Argentano (CS)



STRALCIO CATASTALE DEL FOGLIO 29 DEL COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO (CS)



Allegato 2

Fotografie

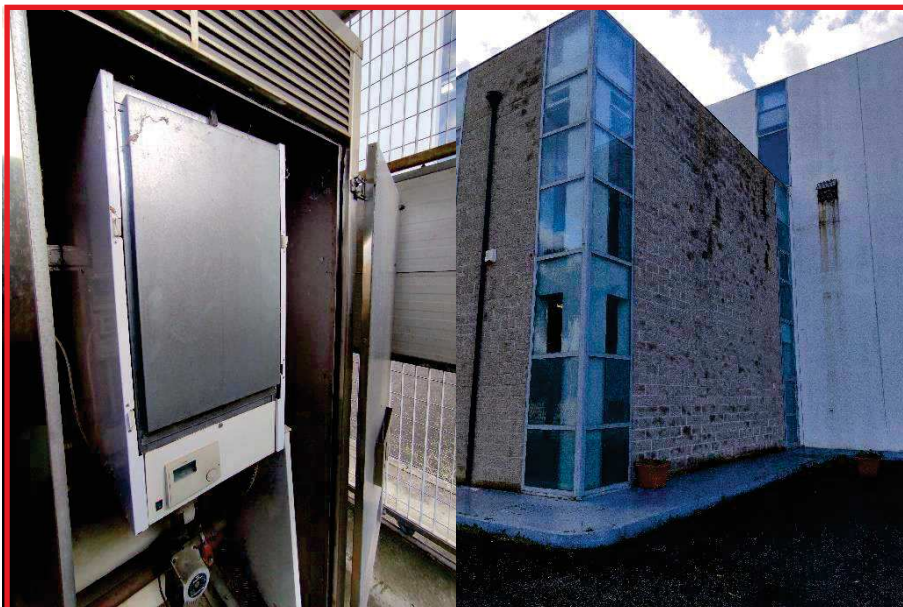
MAP SUD SRL - ESTERNO STABILIMENTO



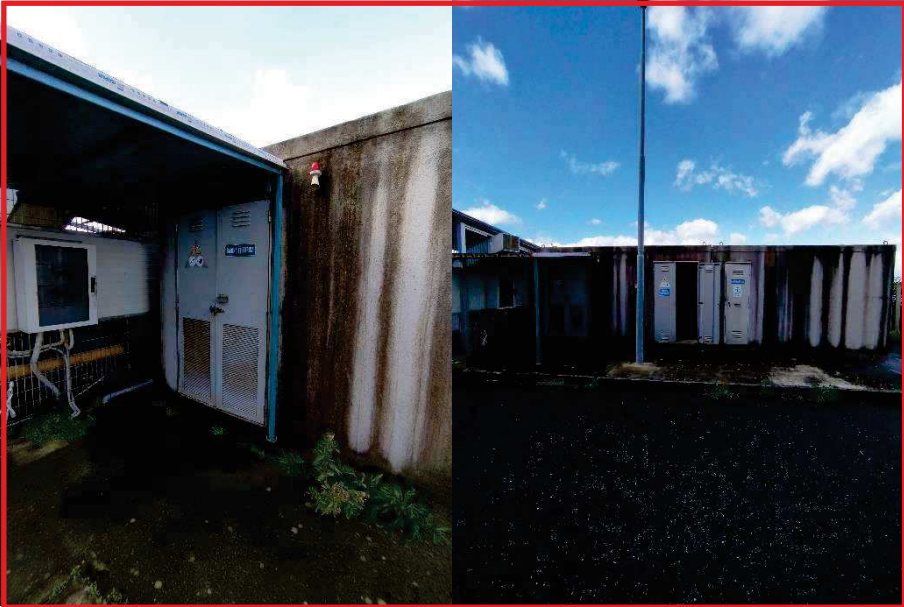
MAP SUD SRL - ESTERNO STABILIMENTO



MAP SUD SRL - ESTERNO STABILIMENTO



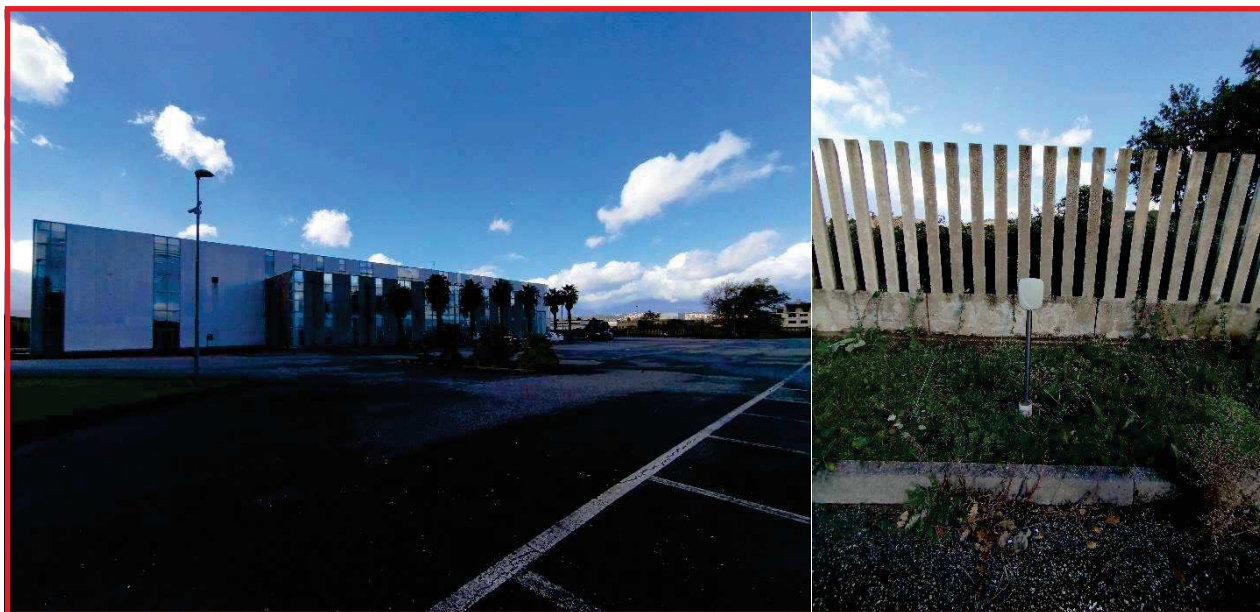
MAP SUD SRL - ESTERNO STABILIMENTO



MAP SUD SRL - ESTERNO STABILIMENTO



MAP SUD SRL - ESTERNO STABILIMENTO



MAP SUD SRL - INTERNO STABILIMENTO



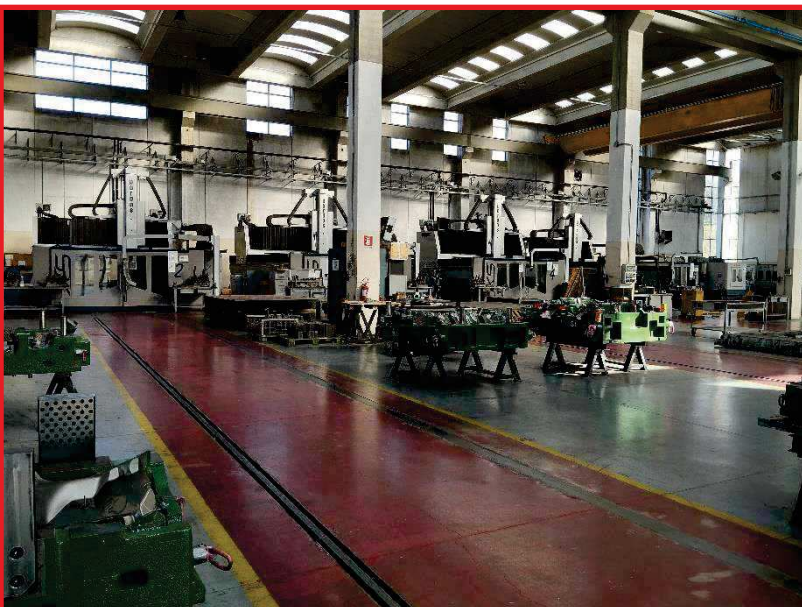
MAP SUD SRL - INTERNO STABILIMENTO



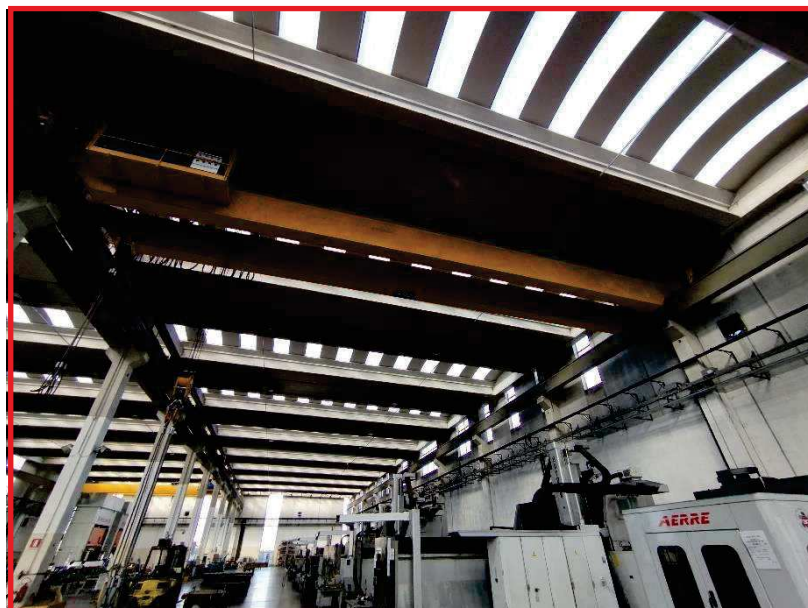
MAP SUD SRL - INTERNO STABILIMENTO



MAP SUD SRL - INTERNO STABILIMENTO



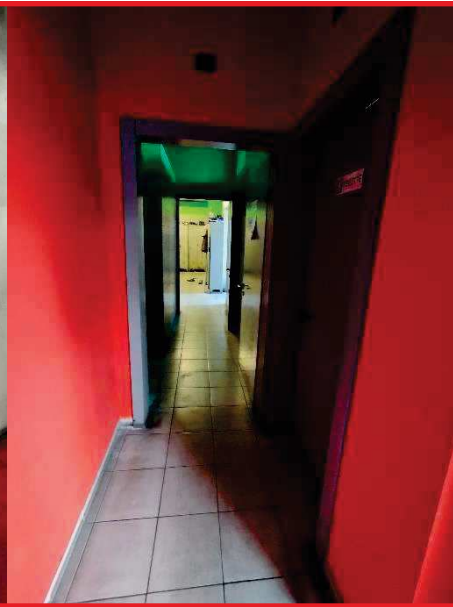
MAP SUD SRL - INTERNO STABILIMENTO



MAP SUD SRL - INTERNO STABILIMENTO



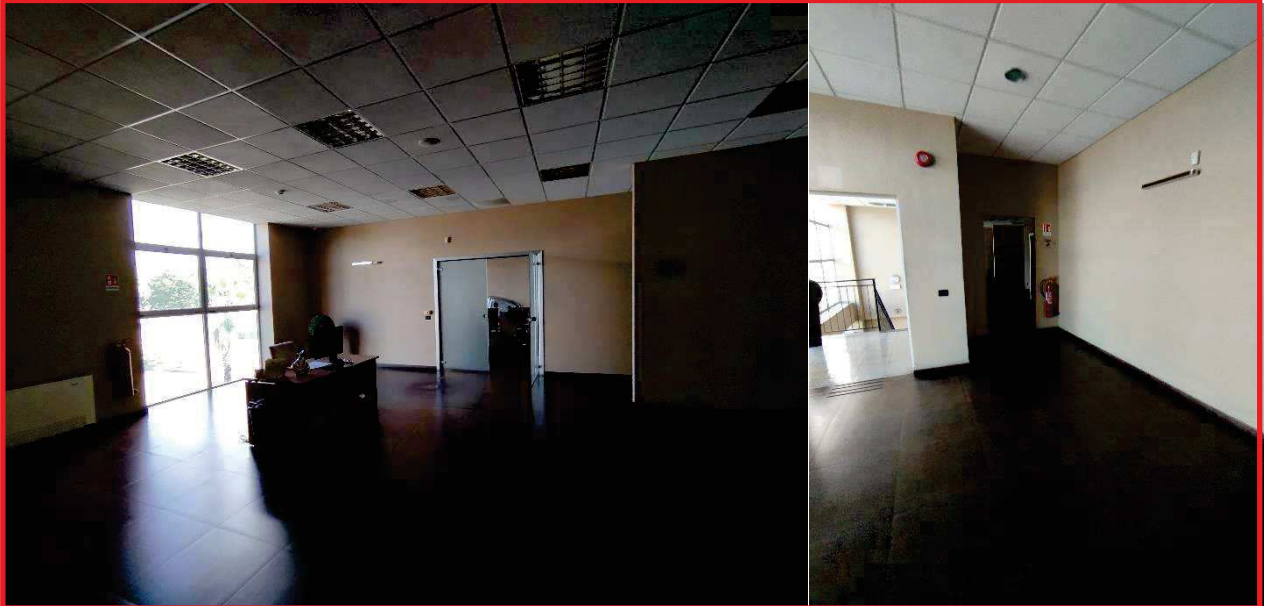
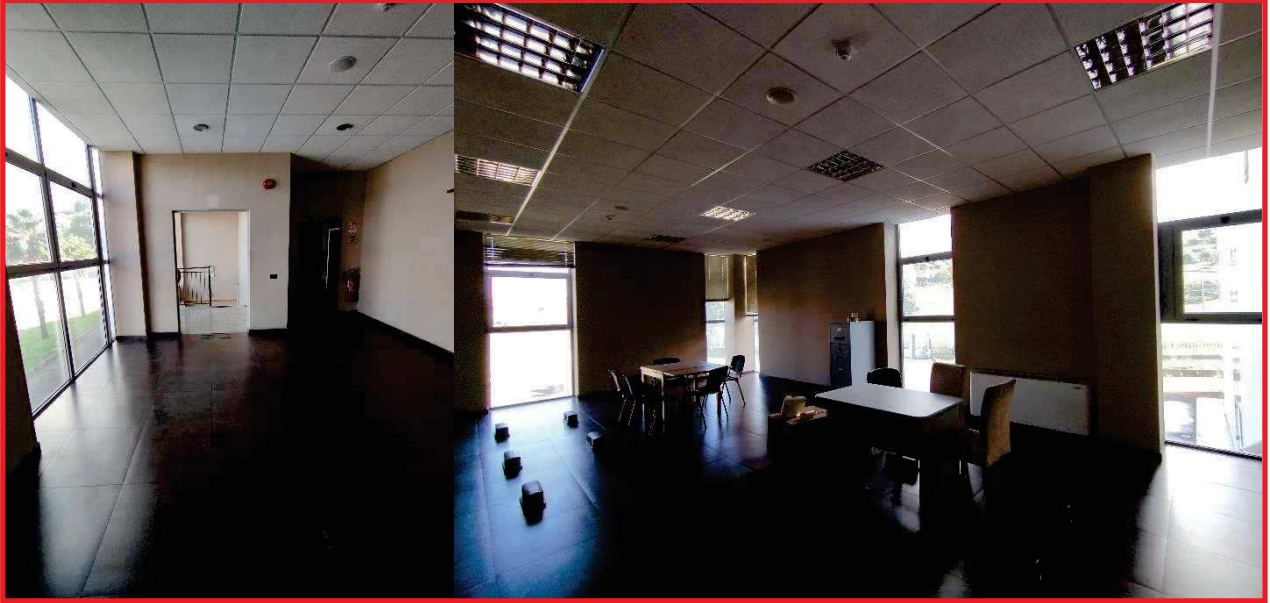
MAP SUD SRL – EDIFICIO SERVIZI E UFFICI



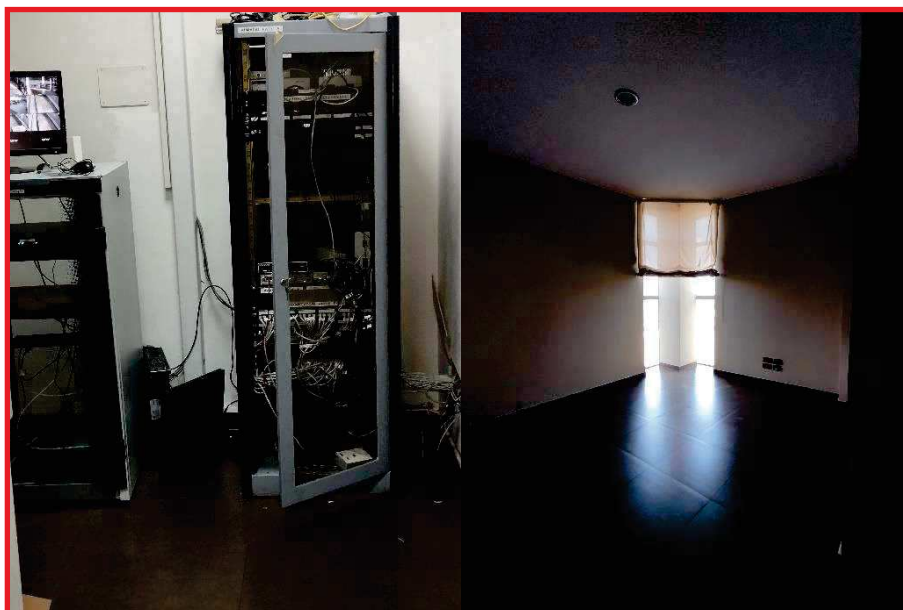
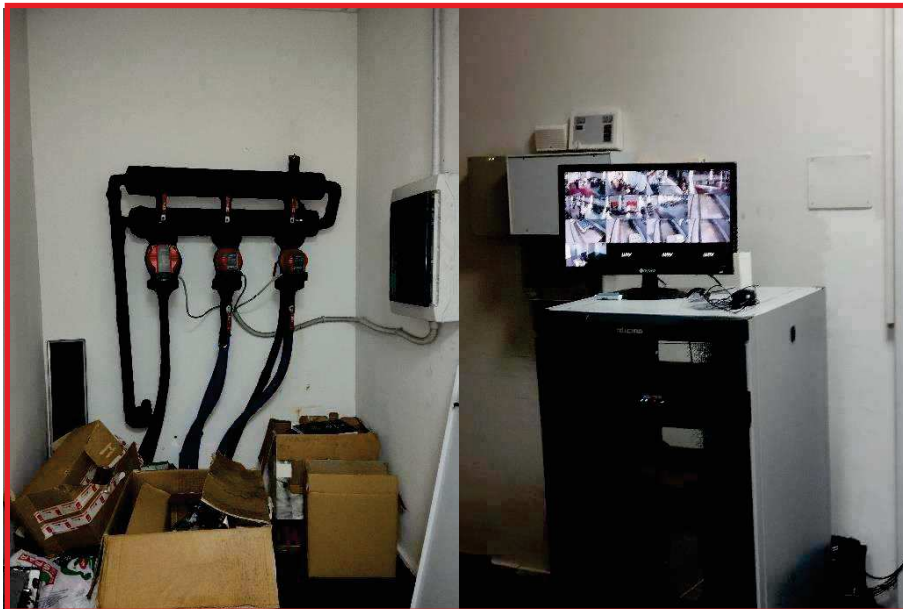
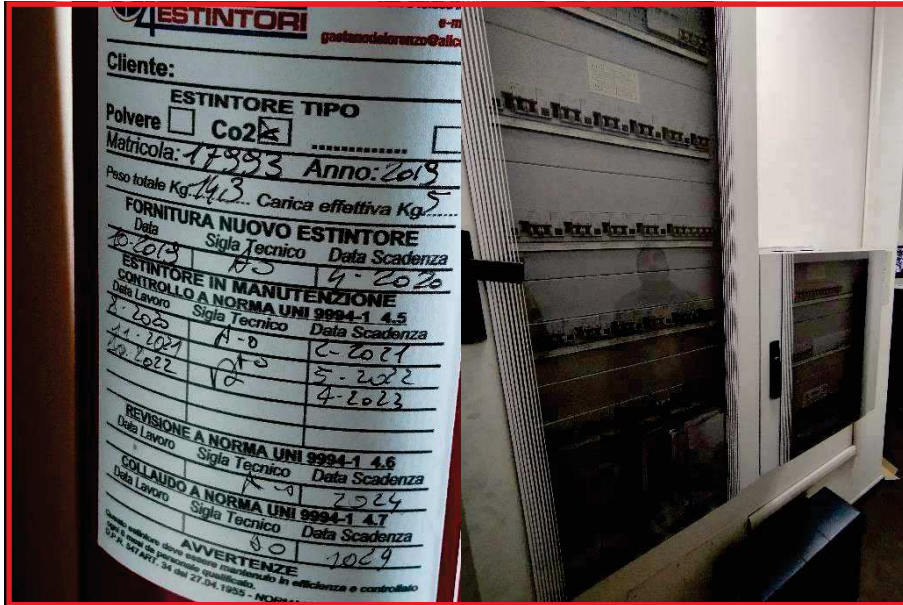
MAP SUD SRL – EDIFICIO SERVIZI E UFFICI



MAP SUD SRL – EDIFICIO SERVIZI E UFFICI



MAP SUD SRL – EDIFICIO SERVIZI E UFFICI



Allegato 3

Planimetrie u.i. e visure catastali

ELENCO IMMOBILI PER DIRITTI E QUOTE INTESSTATI ALLA MAP SUD SRL
UBICATI NEL COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Elenco immobili per diritti e quote										
	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
○	F	Proprieta' per 1/1	SAN MARCO ARGENTANO(CS) CONTRADA CORSO n. SC Piano T-1	29	388	1	Cat.D/7			Euro: 34836,40
○	F	Proprieta' per 1/1	SAN MARCO ARGENTANO(CS) CONTRADA CORSO n. SC Piano T	29	391	1	Cat.D/1			Euro: 67,40
○	T	Proprieta' per 1/1	SAN MARCO ARGENTANO(CS)	29	387		SEMINATIVO	01	400	R.D. Euro: 1,96 R.A. Euro: 0,72
○	T	Proprieta' per 1/1	SAN MARCO ARGENTANO(CS)	29	389		SEMINATIVO	01	250	R.D. Euro: 1,23 R.A. Euro: 0,45
○	T	Proprieta' per 1/1	SAN MARCO ARGENTANO(CS)	29	390		SEMINATIVO	01	510	R.D. Euro: 2,50 R.A. Euro: 0,92
○	T	Proprieta' per 1/1	SAN MARCO ARGENTANO(CS)	29	394		SEMINATIVO	01	212	R.D. Euro: 1,04 R.A. Euro: 0,38

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**
Foglio **29** Particella **394**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,04**
agrario **Euro 0,38**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **212 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**
Foglio **29** Particella **394**

Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,04**
agrario **Euro 0,38**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **212 m²**

Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MAP SUD S.R.L. (CF 10634820012)**
sede in SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 20/06/2023 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio n. 15530 Sede TDR Registrazione Volume 1T n. 11332 registrato in data 21/06/2023 - VERBALE ASSEMBLEA Nota presentata con Modello Unico n. 31.1/2023 - Pratica n. CS0104702 in atti dal 21/06/2023

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **390**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,50**

agrario **Euro 0,92**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **510 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **390**

Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,50**

agrario **Euro 0,92**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **510 m²**

Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MAP SUD S.R.L. (CF 10634820012)**
sede in SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 20/06/2023 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio n. 15530 Sede TDR Registrazione Volume 1T n. 11332 registrato in data 21/06/2023 - VERBALE ASSEMBLEA Nota presentata con Modello Unico n. 31.1/2023 - Pratica n. CS0104702 in atti dal 21/06/2023

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **387**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,96**

agrario **Euro 0,72**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **400 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **387**

Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,96**

agrario **Euro 0,72**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **400 m²**

Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MAP SUD S.R.L. (CF 10634820012)**

sede in SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 20/06/2023 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio n. 15530 Sede TDR Registrazione Volume 1T n. 11332 registrato in data 21/06/2023 - VERBALE ASSEMBLEA Nota presentata con Modello Unico n. 31.1/2023 - Pratica n. CS0104702 in atti dal 21/06/2023

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **388** Subalterno **1**

Foglio **29** Particella **392** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 34.836,40**

Categoria **D/7^a**

Indirizzo: CONTRADA CORSO n. SC Piano T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2010 Pratica n. CS0025675 in atti dal 25/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1931.1/2010)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **388** Subalterno **1**

Foglio **29** Particella **392** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **388**

Foglio **29** Particella **392**

COSTITUZIONE del 02/02/2009 Pratica n. CS0041477 in atti dal 02/02/2009 COSTITUZIONE (n. 818.1/2009)

> **Indirizzo**

CONTRADA CORSO n. SC Piano T-1

COSTITUZIONE del 02/02/2009 Pratica n. CS0041477 in atti dal 02/02/2009 COSTITUZIONE (n. 818.1/2009)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 34.836,40
Categoria D/7^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2010
Pratica n. CS0025675 in atti dal 25/01/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1931.1/2010)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M.
701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. CS0107825 del
12/04/2010

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MAP SUD S.R.L. (CF 10634820012)**
sede in SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE
SOCIETARIE del 20/06/2023 Pubblico ufficiale
GISONNA MARIA Repertorio n. 15530 Sede TDR
Registrazione Volume 1T n. 11332 registrato in data
21/06/2023 - VERBALE ASSEMBLEA Nota presentata
con Modello Unico n. 31.1/2023 - Pratica n. CS0104702
in atti dal 21/06/2023

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **14/12/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **387**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,96**
agrario **Euro 0,72**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **400 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **387**

Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,96**
agrario **Euro 0,72**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **400 m²**

Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MAP SUD S.R.L. (CF 10634820012)**

sede in SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 20/06/2023 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio n. 15530 Sede TDR Registrazione Volume 1T n. 11332 registrato in data 21/06/2023 - VERBALE ASSEMBLEA Nota presentata con Modello Unico n. 31.1/2023 - Pratica n. CS0104702 in atti dal 21/06/2023

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **389**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,23**

agrario **Euro 0,45**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **250 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **29** Particella **389**

Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,23**

agrario **Euro 0,45**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **250 m²**

Tipo Mappale del 15/12/2008 Pratica n. CS0568626 in atti dal 15/12/2008 (n. 568626.1/2008)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MAP SUD S.R.L. (CF 10634820012)**
sede in SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 20/06/2023 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio n. 15530 Sede TDR Registrazione Volume 1T n. 11332 registrato in data 21/06/2023 - VERBALE ASSEMBLEA Nota presentata con Modello Unico n. 31.1/2023 - Pratica n. CS0104702 in atti dal 21/06/2023

orio
RICATI
di

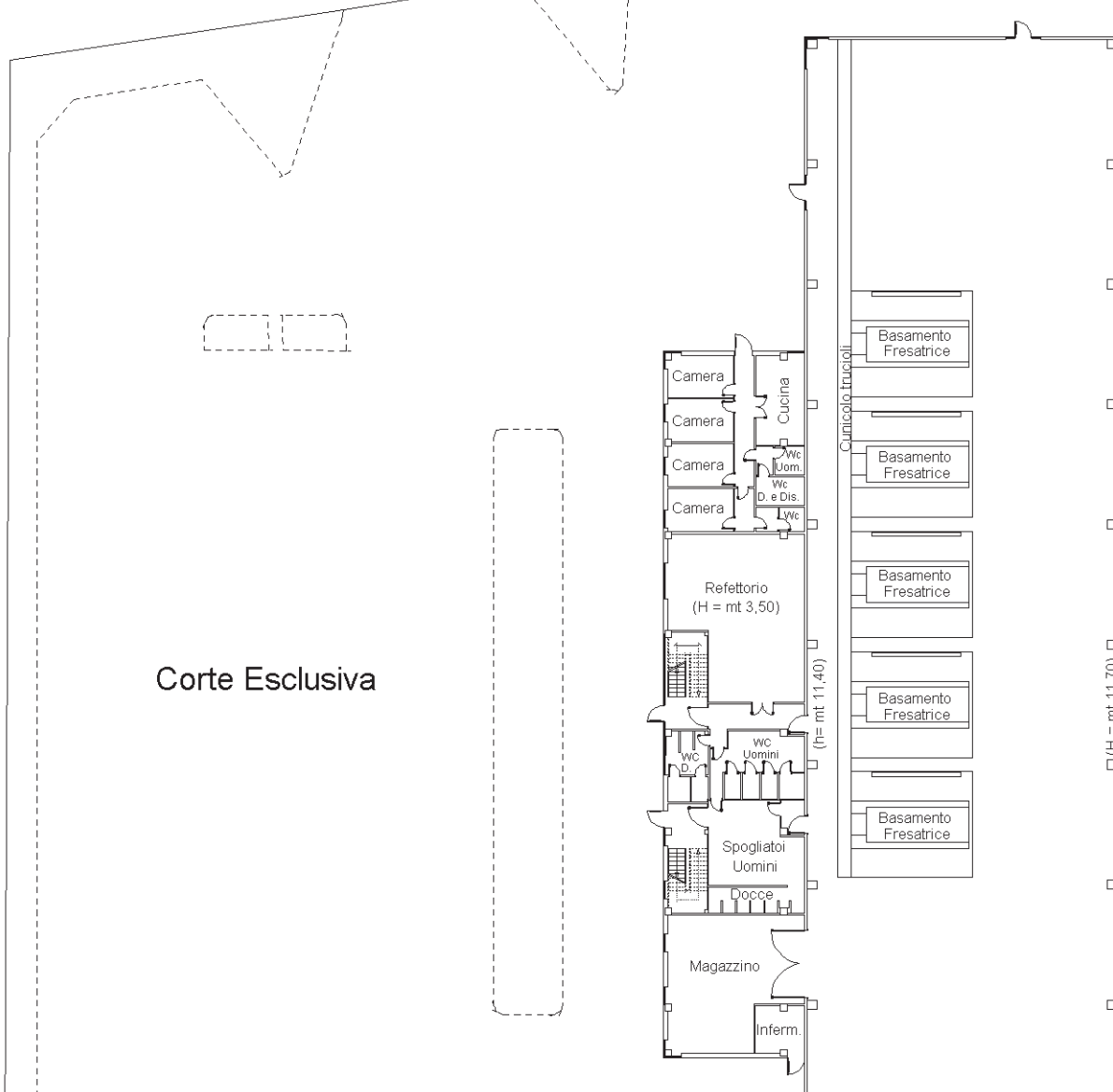
Dichiarazione protocollo n. CS0041477 del 02/02/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano
Contrada Corso civ. SC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 388
Subalterno: 1

Compilata da:
Coscarelli Ennio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cosenza N. 2153

PIANO TERRA

(H med = mt 11,55)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0041477 del 02/02/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano
Contrada Corso

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 29
Particella: 388
Subalterno: 1

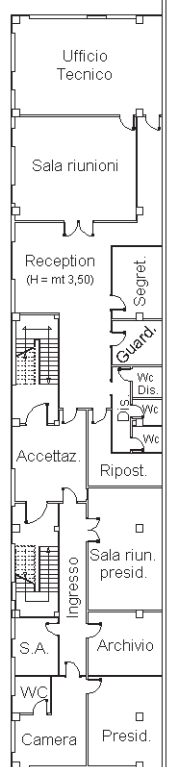
Compilata da:
Coscarelli Ennio
Iscritto all'albo
Geometri
Prov. Cosenza

Scheda n. 2

Scala 1: 500

PIANO PRIMO

(H = mt 3,50)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0041477 del 02/02/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano
Contrada Corso

Identificativi Catastali:

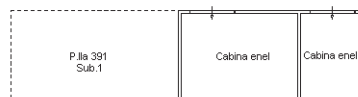
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 388
Subalterno: 1

Compilata da:
Coscarelli Ennio
Iscritto all'albo
Geometri
Prov. Cosenza

Scheda n. 3

Scala 1:200

PIANO TERRA
P.lla 392 Sub.1
(H = mt 2,50)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0041477 del 02/02/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano
Contrada Corso

Identificativi Catastali:

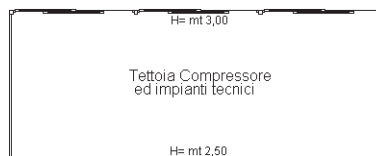
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 388
Subalterno: 1

Compilata da:
Coscarelli Ennio
Iscritto all'albo
Geometri
Prov. Cosenza

Scheda n. 4 Scala 1:200

PIANO TERRA
"CORPO A"

H.med= mt 2,75



PIANO TERRA
"CORPO B"

H= mt 2,00

