

TRIBUNALE DI COSENZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

I.R.S. SRL – IMPRESA REGIONALE SERVIZI SPECIALI PER LE AZIENDE – P.IVA 02273560785

R.G. N. 39 /2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA FAMILIARI

CURATORE: DOTT. ROBERTO CIACCO

VALUTAZIONE

**DI UNA U.I. AD USO UFFICI DELLA IRS IMPRESA REGIONALE SERVIZI
SPECIALI PER LE AZIENDE SRL**

- SITA IN VIA CRATI DEL COMUNE DI RENDE (CS) -

DATA

GIUGNO 2025

ELABORATO

R.1

RELAZIONE DI STIMA

**IRS IMPRESA REGIONALE SERVIZI SPECIALI
PER LE AZIENDE SRL**
- Il liquidatore giudiziale -

IL TECNICO

DOTT. **ROBERTO CIACCO**

ING. **LEONARDO PETRONE**



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

RELAZIONE DI STIMA

**DEL VALORE DI MERCATO DI UNA U.I. AD USO UFFICI DELLA IRS
IMPRESA REGIONALE SERVIZI SPECIALI PER LE AZIENDE SRL
– SITA IN VIA CRATI DEL COMUNE DI RENDE (CS) -**

SOMMARIO

1. Premessa	2
2. Dati censuari relativi ai terreni di proprietà della IRS srl.....	2
2.1. Provenienza e peculiarità dell'unità immobiliare oggetto di stima.....	4
2.2. Regolarità edilizia e catastale	4
3. Scopo della stima	5
3.1. Criterio di stima adottato	5
3.2. Valutazione dell'unità immobiliare	6
4. Conclusioni	8

1 - Premessa

In adempimento all'incarico professionale conferitomi dal Dott. Roberto CIACCO

- Liquidatore Giudiziale della **I.R.S. Srl – Impresa Regionale Servizi speciali per le aziende**, con nota del 20 gennaio 2025 (cfr. **AII. N°1**), di stima del valore di mercato di un immobile uso ufficio, iscritto in catasto fabbricati del comune di Rende al Foglio 52, particella 510, sub. 2, categoria A10, consistenza 4 vani, rendita catastale € 1.022,58 e quota di possesso della società in liquidazione giudiziale pari al 100%; il sottoscritto professionista ing. Leonardo PETRONE iscritto all'ordine degli Ingegneri di Cosenza con n. 2106, espletate le indagini preliminari ed a seguito di sopralluogo all'immobile, ha accertato quanto di seguito riportato.

2 - Dati censuari relativi all'immobile di proprietà della IRS Srl

I dati catastali dell'unità immobiliare di proprietà della IRS IMPRESA REGIONALE SERVIZI SPECIALI PER LE AZIENDE SRL, interessata dalla presente perizia di stima, sono esposti nella seguente **Tabella dati catastali**:

N.C.E.U. – COMUNE di RENDE (cfr. AII. N°2)						
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CTG	CONS.	CLASSE	RENDITA (€)
52	510	2	A/10	4	1	1.022,58

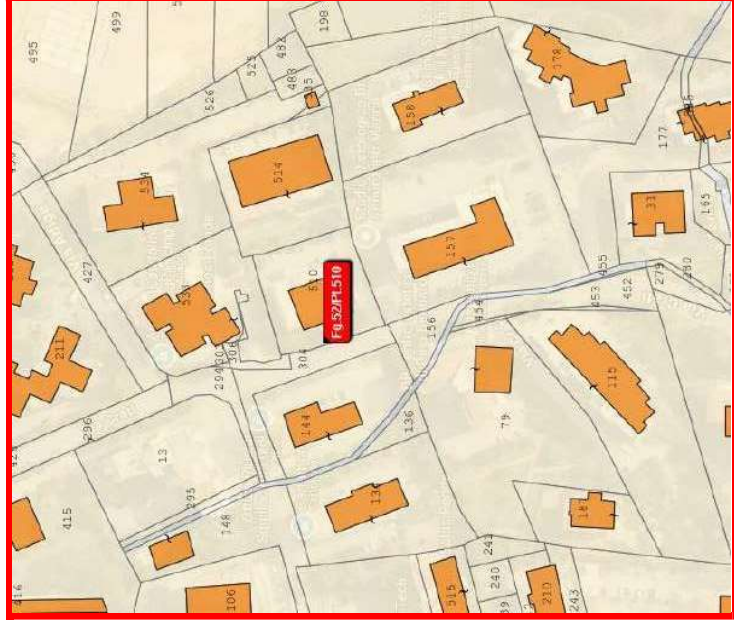
I dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza

L'unità immobiliare in epigrafe risulta ubicata al piano terra (rialzato) di un condominio posto al civico 50 della via Crati del Comune di Rende (CS).

Di seguito si riportano le seguenti individuazioni grafiche del fabbricato identificato catastalmente nella tabella su-riportata:



STRALCIO ORTOFOTO DELL'AREA, con individuazione del fabbricato di interesse



STRALCIO CATASTALE, con individuazione del fabbricato di interesse

2.1 - Provenienza e peculiarità dell'unità immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al paragrafo 2, è pervenuta alla IRS IMPRESA REGIONALE SERVIZI SPECIALI PER LE AZIENDE SRL con atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto GERVASIO del 20/12/2002 rep. N°76667, registrato a Cosenza il 02/01/2003.

Il sottoscritto tecnico estimatore non ha svolto alcuna indagine circa atti di provenienza e altre informazioni, ma ha basato il suo rapporto di valutazione sulle consultazioni catastali svolte autonomamente.

L'accesso all'unità immobiliare è garantita dalla presenza di un accesso a raso posto sul marciapiede attiguo alla viabilità di pertinenza (via Crati) sulla quale si affaccia il cancello del condominio e da cui attraverso alcuni gradini si accede al portone di ingresso dello stesso condominio, denominato "Palazzo De.Col." .

2.2 - Regolarità edilizia e catastale

Con la presente perizia, il professionista ing. Leonardo PETRONE iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2106, **ASSEVERA**:

- che l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 95, rilasciata dal comune di Rende in data 28/05/1999 (cfr. **AII. N°5**);
- l'attestazione dell'esistenza della abitabilità con certificato di abitabilità rilasciato dal comune di RENDE in data 13/02/2002 (cfr. **AII. N°6**);
- che l'unità immobiliare, è regolarmente censita al Catasto Urbano dei fabbricati del Comune di RENDE (cfr. **AII. N°2**);
- che la situazione riportata nella planimetria catastale allegata e di recente rilascio è conforme allo stato attuale.

L'unità immobiliare, oggetto di stima, si sviluppa su un unico piano terra (rialzato) e risulta composto da tre stanze, oltre servizi e ripostiglio.

3 – Scopo della stima

Lo scopo del presente rapporto di valutazione è quello di determinare il valore venale, così come previsto dalla normativa vigente, di una unità immobiliare ad uso uffici posta al piano terra (rialzato) di un condominio ubicato al civico 50 di via Cratti del Comune di Rende (CS) e di proprietà della IRS IMPRESA REGIONALE SERVIZI SPECIALI PER LE AZIENDE SRL.

Per la determinazione di detto valore si è tenuto conto di:

1. Sopralluogo in sito per rilevare le condizioni d'uso e conservazione dell'immobile oggetto di valutazione, ivi compresa l'ubicazione e l'accesso alla stessa;
2. Analisi dei valori di compravendita di unità immobiliari, aventi caratteristiche simili per destinazione d'uso a quelli interessati dalla presente relazione di stima, rilevati da siti web specializzati (tipo Borsino immobiliare.it) et altro.

3.1 - Criterio di stima adottato

Fermo restando che, qualunque stima di beni immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, ovvero del valore che avrebbero gli immobili se immessi sul mercato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Tenuto conto di quanto prima assertito, nella presente valutazione è stato fatto esclusivo riferimento a valori di mercato di immobili simili, ricadenti all'interno della stessa area omogenea del Comune di Rende e precisamente quella centrale di Roges.

Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in

modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano il bene immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie dell'immobile interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dell'unità immobiliare come in appresso esposto.

3.2 – Valutazione dell'unità immobiliare

In particolare, adottando il metodo sintetico di stima e valore di mercato del metro quadrato commerciale di superficie lorda previa determinazione con le indagini di rito di un parametro di comparazione costituito dal prezzo medio unitario relativo ad unità immobiliari libere di edilizia ad uso uffici di recente costruzione e con caratteristiche di tipo corrente ed adeguato stato di conservazione situate nella zona di riferimento ed inserite in fabbricati analoghi.

Rende (CS)			
And. Quotazioni Resid.	+0,83% anno 1.000 unit.	And. Vendite Resid.	+26,39% anno 381 unit.
Dinamica Mercato	Medio Alto	Numero Edifici	5602 - \$50,22% ad uso resid.
Numero Abitanti	35123	Medio Alto	21921 - 76,48% di proprietà
		Stadistica completa ? Passa alla versione PRO...	

Nel caso in esame, considerando l'attuale andamento del mercato che si colloca a un livello medio-alto, si è ritenuto opportuno utilizzare il valore base estratto dalla banca dati dell'O.M.I. (Agenzia delle Entrate), al quale sono stati applicati dei coefficienti di merito.

Pertanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare dei coefficienti di merito migliorativi, sia per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche che intrinseche, rispetto al prezzo di mercato rilevato dai listini immobiliari di riferimento, ciò al fine di tenere conto delle specificità dell'unità immobiliare oggetto di stima, quali la particolare ubicazione nella parte centrale di Roges e il prestigio del condominio.

In particolare è stato adottato un coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i$$

dove, V_m = valore di mercato al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad unità immobiliari simili, pari a €/mq 1350,00

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 1,10

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 1,10

Pertanto il **valore di mercato al metro quadrato** dell'unità immobiliare di proprietà della IRS IMPRESA REGIONALE SERVIZI SPECIALI PER LE AZIENDE SRL, alla data di stesura della presente, ubicata nel Comune di Rende alla località Roges di Rende e distinta in catasto fabbricati al foglio n°52, particelle n°510, sub. 2 è così determinato, con riferimento ai valori OMI – Roges di Rende:

€/mq 1.350x1,10x1,10 = €/mq 1.633,50 → valore che si porta ad **€ 1.633,50** al mq.

Inoltre, da indagini e ricerche effettuate relative a immobili con la stessa destinazione d'uso di quello in esame e sempre nella zona omogenea centrale di Roges di Rende è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a **Euro 1621,00.**

A seguito delle precedenti considerazioni si è giunti ad un valore medio al metro quadro, che sarà utilizzato nella valutazione, infatti:

Valore più probabile al metro quadro → $(€ 1.633,50 + € 1.621,00) / 2 \rightarrow € 1.627,00$

Tenendo conto dei dati metrici riportati nella tabella del paragrafo 2.1, ne consegue che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, ricadente nella zona centrale di Roges di Rende, alla data di stesura della presente, risulta complessivamente pari a:

mq 6'1 x € 1627,00 = **€ 99.247,00** (Euro novantanovemiladuecentoquarantasette/00)

4 – Conclusioni

Il sottoscritto estimatore sulla base delle considerazioni riportate nei paragrafi precedenti, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso uffici oggetto del presente rapporto di valutazione è da ritenersi pari a **€ 99.000,00** (in c.t.), diconsi euro novantanovemila.

In considerazione di quanto su esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

Si precisa, altresì, che fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- **Allegato N°1** – Affidamento incarico
- **Allegato N°2** – Visura catastale

- **Allegato N°3** – Estratto progetto
- **Allegato N°4** – Documentazione fotografica
- **Allegato N°5** - Concessione edilizia
- **Allegato N°6** - Autorizzazione abitabilità

Aprigliano, giugno 2025

IL TECNICO INCARICATO
(ing. Leonardo PETRONE)

ALLEGATO 2

VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2025
Ora: 15:50:53
Numero Pratica: T413778/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2025

Dati identificativi: Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **52** Particella **510** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.022,58**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/10^a**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: VIA CRATI n. SN Scala A Interno 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: **55 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **55 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 22/11/2002 Pratica n. 414510 in atti dal 22/11/2002 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 29902.1/2002)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **52** Particella **510** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 22/11/2001 Pratica n. 376577 in atti dal 22/11/2001 COSTITUZIONE (n. 3639.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio **52** Particella **510**

> Indirizzo

VIA CRATI n. SN Scala A Interno 2 Piano T

COSTITUZIONE del 22/11/2001 Pratica n. 376577 in atti dal 22/11/2001 COSTITUZIONE (n. 3639.1/2001)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.022,58
Zona censuaria 2,
Categoria A/10^a), Classe 1, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2002
Pratica n. 414510 in atti dal 22/11/2002 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 29902.1/2002)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 55 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 55 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
22/11/2001, prot. n. 376577

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

> **1. I.R.S. S.R.L. IMPRESA REGIONALE SERVIZI
SPECIALI PER LE AZIENDE**
(CF 02273560785)

sede in COSENZA (CS)

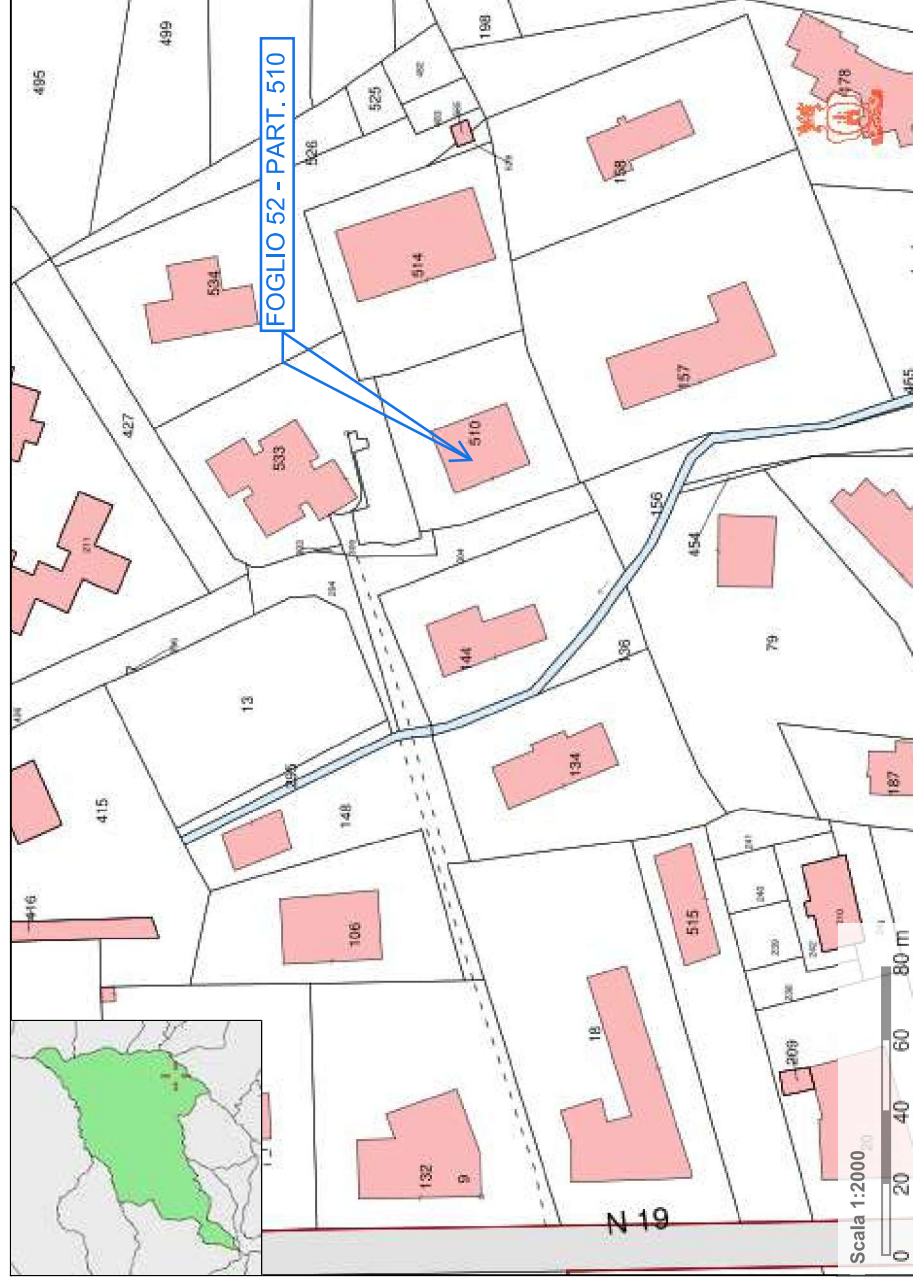
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale GERVASIO
ROBERTO Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 76667 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23250.1/2002
Reparto PI di COSENZA in atti dal 02/01/2003

Visura telematica

Legenda

- a) A/10: Uffici e studi privati
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Cartografia di Base

Catasto

-  Terreni
-  Strade
-  Delimitazione Fogli Catastali
-  Grafia
-  Punto Fiduciario
-  Termine Catastale Particolare
-  Croce su roccia

-  Fabbricati
-  Acque
-  Dettagli
-  Flusso scorrimento acque
-  Punto Fiduciario Trigonometrico
-  Termine Catastale Provinciale

MODULARIO
F. rig. rend. 444



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....
RENDE..... via..... VIA CRATI

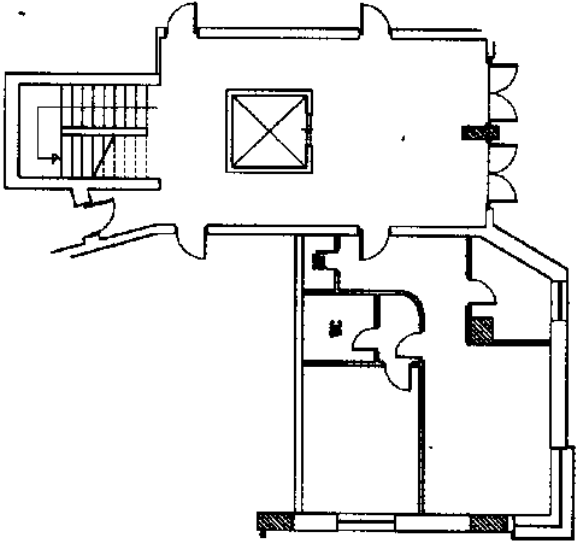
MOD. AN (CEU)

LIRE
800

civ..... SN

PIANTA PIANO TERRA, Int. 2

H=2.70



10
metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal.....

GEOMETRI

Dichiarazione di N.C. ☒

Ultima indicazione variazione ☐

Data presentazione: 22/11/2001 - Data: 22/01/2025 - n. 1462/24 - Richiedente: PTRLRD65S03D0860

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di acquisizione: A4(210x297)

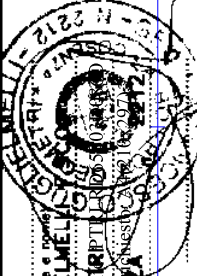
F. 510.....

n. 510.....

sub. 2.....

data 19/10/2001

Firma.....



VIA CRATI n. SN Scala A Interno 2 Piano T
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2025 - Comune di RENDE(H235) - < Foglio 52 - Particella 510 - Subalterno 2 >

ALLEGATO 3

ESTRATTO PROGETTO

**ESTRATTO PROGETTO PALAZZO
DE.COL. SRL – VIA CRATI - RENDE**

ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1 – VISTA ASSONOMETRICA DEI PROSPETTI PRINCIPALI



FOTO 2 – VISTA PROSPETTO U.I. CON AFFACCIO SUL PORTICO E VISTA GIARDINO

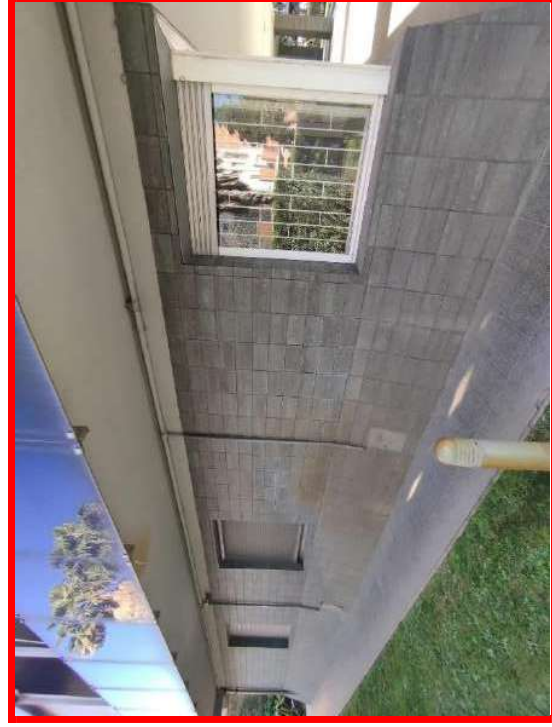


FOTO 3 – VISTA PROSPETTO SUL GIARDINO CONDOMINIALE



FOTO 4 – INGRESSO U.I. POSTO NELL'ATRIO DEL CONDOMINIO

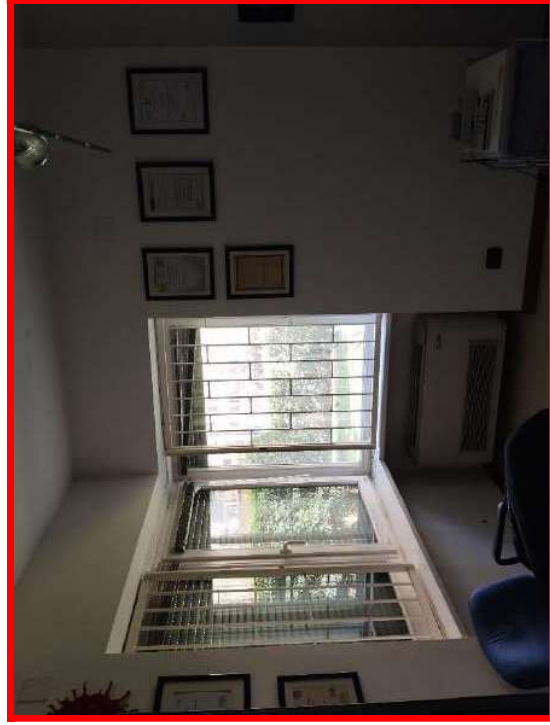


FOTO 5 – VISTA DALLA FINESTRA D'ANGOLO DELL'UFFICIO



FOTO 6, 7 – RIPOSTIGLIO E BAGNO