

**STIMA**

**Compendio**

**Via degli Stadi, 140**

---

**Oggetto:**

Stima di un fabbricato comprensivo delle aree di pertinenza  
sito nel Comune di Cosenza in via degli Stadi, 140

## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il Compendio è ubicato nel Comune di Cosenza, nella medesima provincia, più precisamente in via degli Stadi al n.140.



Figura 1 – Inquadramento ortofotico dell'area

L'intero complesso è immerso in una corte privata, i fabbricati sono raggiungibile da accessi pedonali e carrabili. Il complesso è costituito da un corpo di fabbrica di grandi dimensioni e da un secondo corpo di fabbrica che identifica gli spazi precedentemente destinati ad uso palestra. Si precisa che i fabbricati non sono censiti, gli stessi non vengono identificati nell'EDM. Il terreno è censito al catasto terreni del Comune di Cosenza (CS), al Foglio 2, Particella 301.

Per chiarezza espositiva, si precisa che i beni non sono censiti catastalmente e lo stesso terreno necessita di voltura catastale;

Il terreno presenta una superficie di **8.510 mq**, a seguito di sopralluoghi e relativo rilievo architettonico è stata identificata la superficie utile dei fabbricati; la superficie commerciale complessiva è pari a **4.674,51 mq**.

Il bene presenta struttura in cemento armato con travi e pilastri strutturali, tamponamenti in muratura e scala/rampe sempre in cemento armato, il complesso è corredato, da una corte esterna con pavimentazione e parti destinate al verde.

I materiali dei rivestimenti e degli infissi utilizzati, risalgono alla prima costruzione e risultano essere di scarsa qualità ed usurati.

Il bene richiede interventi conservativi, al fine di renderlo perfettamente fruibile.

## STIMA

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare **il complesso di fabbricati** costituito dai due corpi immobiliari.

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo noto come **Market Comparison Approach (MCA)** è basato sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti.

Nel caso specifico questo metodo di comparazione non è applicabile in quanto non sono stati rinvenuti beni simili a quello oggetto di stima nella stessa zona e compravenduti negli ultimi anni.

Nello stabilire il valore dei Corpi di fabbrica, ossia dei cespiti oggetto della stima, si sono vagliate le risultanze di indagini condotte presso il Portale del Borsino Immobiliare, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

Portale di riferimento			
Borsino Immobiliare	Tipo destinazione	UFFICI	
	Valore Mercato Max (€/mq)	1.357,00	6.343.310,07
	Valore Mercato Min (€/mq)	880,00	4.113.568,80
	Valore Mercato Medio(€/mq)	1.118,50	5.228.439,44

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito dal Borsino Immobiliare è pari, dunque, a **4.113.568,80**

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Uffici" (seppur lo stato d'arte dei beni investigati farebbe protendere per "abitazioni civili"), nel Comune di Cosenza (CS), nella zona "D1 - Periferica/PERIFERICA NORD- CASERMETTE-CAMPAGNANO", microzona catastale n. 6, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 1100,00 €/mq ed un massimo di 1500,00 €/mq (superficie lorda).

Nello stabilire il più probabile valore unitario, si è tenuto conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato in generale e degli accessori.

Nello stabilire il più probabile valore unitario, si ritiene che il valore che pare più appropriato per il bene in esame è pari a **1100,00 €/mq** (superficie lorda).

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

CALCOLI SUPERFICI							
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>							
SUPERFICIE TOTALE			mq	1836,70		33%	mq 606,111
<b>PIANO TERRA</b>							
SUPERFICIE LOCALI			mq	2143,00		100%	mq 2143,00
SUPERFICIE PALESTRA			mq	740,80		100%	mq 740,80
					SUP TOTALE		mq 2883,80
<b>PIANO PRIMO</b>							
SUPERFICIE TOTALE			mq	1184,60		100%	1184,60
<b>TOTALE GENERALE</b>							mq 4674,51

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'intero complesso è pari a mq **4674,51** mq.

Banca dati delle  
valutazioni immobiliari

Semestre	II sem 2022	
Fascia/Zona	D1/Periferica	
Tipo destinazione	TERZIARIO	
Valore Mercato Max (€/mq)	1.500,00	7.011.765,00
Valore Mercato Min (€/mq)	1.100,00	5.141.961,00
Valore Mercato Medio (€/mq)	1.300,00	6.076.863,00

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente in mq 4.674,51 mq, il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, forniti i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) è pari, dunque, a **5.141.961,00 €**.

### CONCLUSIONI

Tenendo conto della tipologia, dimensioni e stato di conservazione del compendio edilizio, della presenza di spazi da poter destinare ad area parcheggi, si ritiene di utilizzare un valore compreso tra i due valori scaturiti dall'analisi.

In linea con i valori immobiliari il valore più probabile di mercato dell'intero complesso è pari ad **euro 5.000.000,00**.