ALL. 15

PERIZIA TECNICA

Il sottoscritto arch. Giovanni Borrello, domiciliato a Reggio Calabria, via Magna Grecia n. 1/E, tecnico abilitato iscritto al n. 34 dell'albo degli Architetti della provincia di Reggio Calabria, è stato incaricato dalla signora ALLEGRA Maria, imprenditrice, residente a Reggio Calabria, contrada Livari Inferiore n.4 Ravagnese, in rappresentanza legale della società CIFAM snc, di effettuare una stima del valore immobiliare dei propri Opifici industriali siti uno in località Croce Valanidi via Trapezi n. 106 e l'altro in località San Gregorio, strada statale 106, 2° tratto n. 87, raffrontando anche l'attuale valutazione di mercato con i costi sostenuti per la realizzazione dell'opera.

La prima unità immobiliare è costituita da un Opificio Industriale per la lavorazione di strutture metalliche, con annessi Uffici gestionali e sala espositiva; è sita in località Croce Valanidi di Reggio Calabria, via Trapezi n. 106 ed è riportata in Catasto al foglio di mappa n. 27 della sezione di Gallina, particella n. 1832, categoria D/7 e rendita di euro 18.494,00. L'opera è stata realizzata con il Permesso di Costruire n. 2 del 4 maggio 2004 ed occupa un'area di circa 5.600 mq oltre alla viabilità interna di circa 600,00 mq; comprende un Capannone di circa 1.800 mq di superficie coperta, con 400,00 mq di zona soppalcata ed un edificio a due piani fuori terra, di circa 200 mq destinato agli Uffici amministrativi ed alla esposizione dei prodotti.

Il costo di realizzo dell'intero immobile, compreso le opere di sistemazione esterna e le spese generali, sostenute dal mese di marzo 2004 fino agli inizi del 2010, è risultato essere di euro 2.383.250; tale importo è stato facilmente dedotto dalla documentazione contabile.

La seconda unità immobiliare è costituita da un Opificio industriale polifunzionale, con annessi Uffici, sala espositiva ed alloggio custode, sito in località San Gregorio, strada statale 106, 2° tratto n. 87, riportato in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 24 della sezione di Gallina, particella n. 827 sub. 2 (cat. D/1, rendita euro 3.060,52) e sub. 3 (cat. A/3, rendita euro 248,05); l'intero complesso industriale, che è stato realizzato dopo il rilascio della Concessione Edilizia n 49 del 14 aprile 1987 e recentemente ristrutturato, occupa un'area di circa 1.200 mq e comprende un Capannone di circa 600 mq di superficie coperta con circa 200,00 mq di zona soppalcata, oltre ad una costruzione di circa 125 mq a due piani fuori terra, per Uffici e locali adibiti al personale.

Nel merito della valutazione immobiliare, al fine di verificare lo stato di conservazione dell'immobile, si è proceduto ad effettuare un attento sopralluogo tecnico sui luoghi oggetto di stima ed è stato eseguito un approfondito esame di tutte le fonti conoscitive

disponibili; altresì, sono stati presi in considerazione i valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare, relativamente alle stesse tipologie edilizie.

I criteri che hanno guidato la formulazione del giudizio estimativo legato al valore venale in libera contrattazione, sono stati essenzialmente di tipo comparativo, mediante confronti diretti ed indagini di mercato svolte in sito e, quindi, sono state prese in considerazione le più recenti valutazioni immobiliari in atti di compravendita di immobili con connotazioni edilizie analoghe ed ubicate nelle più immediate vicinanze.

OPIFICIO "A"

Al fine di garantire l'accesso del complesso industriale alla viabilità pubblica, è stato necessario colmare dal piano di sedime un dislivello altimetrico di circa 60 ml mediante la costruzione di ingenti opere di sostegno che, rapportate alla stima del Capannone, rappresentano una incidenza di almeno 100 €/mq sul valore di mercato. Lo stato di conservazione dell'intero Opificio è eccellente.

Capannone	mq 2.200,00 x €/mq 750,00	= € 1.650.000,00
Uffici e sala espositiva	mq 400,00 x €/mq 1.000,00	= € 400.000,00
Piazzale e Parcheggi	mq 4.500,00 x €/mq 100,00	= € 450.000,00
	TOTALE	€ 2.500.000,00

OPIFICIO "B"

Capannone	mq 800,00 x €/mq 650,00	= € 520.000,00
Uffici e sala espositiva	mq 250,00 x €/mq 1.000,00	= € 250.000,00
Piazzale e Parcheggi	mq 450,00 x €/mq 100,00	= € 45.000,00
	TOTALE	€ 815.000,00

Reggio Calabria 27 gennaio 2014

IL TECNICO

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE CIVILE

VERBALE GIURAMENTO PERIZIA

Cron. 156/014

L'anno duemilaquattordici, il giorno 28 del mese di gennaio, nel tribunale Civile di Reggio Calabria avanti a me sottoscritto funzionario di Cancelleria è comparso personalmente l'arch. Giovanni Borrello, nato a Reggio Calabria il 17 Luglio 1950 ed ivi domiciliato in via Magna Grecia n.1/E, identificato per mezzo di carta d'Identità n.AT4743822 rilasciata dal Comune di Reggio Calabria il 20/07/2012, il quale chiede di poter asseverare la Perizia tecnica giurata da lui redatta nell'interesse della signora Allegra Maria.

Invitato all'uopo a prestare giuramento nei modi di rito, il suddetto ripete la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità". *Letto, confermato e sottoscritto.*

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

IL Funzionario Giudiziario
FURFARO Lucia

IL TECNICO

COSTO DI COSTRUZIONE MASER

FORNITORE	DATA FATTURA	NUMERO FATTURA	IMPORTO	SALDO
COMUNE RC	19/04/2004		3102,76	3102,76
COMUNE RC	19/04/2004		3888,27	6991,03
EDIL MINNITI	08/09/2004	15	75000,00	81991,03
EDIL MINNITI	01/10/2004	19	221118,04	303109,07
EDIL MINNITI	02/11/2004	24	221118,04	524227,11
EDIL MINNITI	30/11/2004	27	221118,04	745345,15
EDIL MINNITI	01/12/2004	28	221118,04	966463,19
ARCH.BORRELLO GIOVANNI	23/12/2004	15	4980,47	971443,66
EDIL MINNITI	01/03/2005	4	125000,00	1096443,66
EDIL MINNITI	01/04/2005	5	177991,24	1274434,90
EDIL MINNITI	01/04/2005	6	42842,10	1317277,00
OASI DEL VERDE	21/04/2005	11	3600,00	1320877,00
EDIL MINNITI	17/05/2005	7	41666,66	1362543,66
EDIL MINNITI	20/05/2005	8	125000,00	1487543,66
EUROUFFICIO	01/08/2005	472	70000,00	1557543,66
EDIL MINNITI	03/08/2005	12	85416,67	1642960,33
EDIL MINNITI	04/08/2005	13	125000,00	1767960,33
PAVIDEA	05/08/2005	1783	1368,69	1769329,02
LEGNAMI ZOCCALI	10/08/2005	1488	205,13	1769534,15
EDIL MINNITI	05/09/2005	19	125000,00	1894534,15
SELKRON	08/09/2005	605	2666,67	1897200,82
GEOM.PAOLO MORABITO	28/09/2005	10	2080,00	1899280,82
ARCH.BORRELLO GIOVANNI	28/09/2005	14	2490,23	1901771,05
ARCH. MASTRANDREA	30/09/2005	14	1530,00	1903301,05
SPINELLA FRANCESCO	30/09/2005	129	3465,92	1906766,97
SICET	06/10/2005	155	4000,00	1910766,97
SICET	06/10/2005	156	1681,80	1912448,77
VAL.COR. SECURITY	07/10/2005	183	12211,58	1924660,35
SPINELLA FRANCESCO	10/01/2005	156	419,10	1925079,45
MARTINO	07/12/2005	803	2410,07	1927489,52
EDIL MINNITI	14/12/2005	30	120000,00	2047489,52
VITALE SUD	27/12/2005	3538	3108,89	2050598,41
SPINELLA FRANCESCO	30/12/2005	203	1863,80	2052462,21
MARTINO	05/01/2006	8	127,50	2052589,71
VITALE SUD	10/01/2006	22	5573,10	2058162,81
VITALE SUD	19/01/2006	118	203,28	2058366,09
VITALE SUD	20/01/2006	124	11,84	2058377,93
VITALE SUD	20/01/2006	126	48,42	2058426,35
SPINELLA FRANCESCO	23/01/2006	3	1737,50	2060163,85
VITALE SUD	24/01/2006	156	187,04	2060350,89
VITALE SUD	06/02/2006	293	45,06	2060395,95
VITALE SUD	06/02/2006	292	351,00	2060746,95
VITALE SUD	10/02/2006	344	36,36	2060783,31
MARTINO	04/03/2006	179	134,96	2060918,27
SPINELLA FRANCESCO	08/03/2006	34NC	-819,64	2060098,63
SUNCOVER	21/04/2006	1440	91,96	2060190,59
SUNCOVER	18/05/2006	1974	2579,01	2062769,60
EDIL MINNITI	29/06/2006	18	208699,54	2271469,14
EDIL MINNITI	24/11/2006	33	39000,00	2310469,14
EDIL MINNITI	18/01/2007	1	39000,00	2349469,14
EDIL MINNITI	01/03/2007	7	9550,66	2359019,80
GIENNE COSTRUZIONI	30/09/2007	351	7500,00	2366519,80
REAL CEMENTI	17/01/2008	20	3810,00	2370329,80
BARCAIOLO PAOLO	02/10/2009	13	1300,00	2371629,80
REAL CEMENTI	30/10/2009	142	3431,00	2375060,80
REAL CEMENTI	30/10/2009	151	675,00	2375735,80
TECNOPER ITALIA	30/10/2009	36	1740,00	2377475,80
EUROEDIL	19/11/2009	1155	58,40	2377534,20
SERRANDE STIRPARO	23/12/2009	1434	1000,00	2378534,20
BOTTI GIACOMINA	01/02/2010	4	4166,67	2382700,87
MEXALLGLASS	17/03/2010	815	550,49	2383251,36
				2383251,36