



Studio Tecnico "2P"
 Domenico Arch. Pirrottina
 23 , Via Milano
 89026 San Ferdinando (RC)
 Tel./fax 0966/766242
 Mobile: 347/6687574
 P.IVA : 02276940802



TRIBUNALE DI PALMI
PERIZIA STRAGIUDIZIARIA

L'anno 2013, il giorno 18 del mese di settembre, alle ore 9.00,
 in San Ferdinando (RC), nell'area denominata *Seconda Zona Industriale* , nella proprietà della _____ , nata a _____ , in qualità di

amministratore unico della ditta _____

con sede in SAN

FERDINANDO, p iva _____ sul luogo della espletanda

consulenza, in adempimento all'incarico conferitomi, il sottoscritto consulente tecnico Arch. Domenico Pirrottina, con studio professionale in San Ferdinando (RC) alla Via Milano N. 23 , regolarmente iscritto presso il rispettivo ordine Provinciale degli Architetti di Reggio Calabria col N. 1620 , ha rilevato ogni elemento necessario all'espletamento del mandato finalizzato :

- alla descrizione dello stato dei luoghi, di un immobile nel suo complesso destinato ad attività industriale e più precisamente produzione manufatti leggeri in polistirene espanso sinterizzato;



- alla contestuale valutazione tecnico-economica con determinazione del giusto valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia.
- alla determinazione del costo per la realizzazione di una parete divisoria.

Pertanto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto e' ora in grado di redigere la seguente

RELAZIONE DI STIMA (documenti e ricerche esperite)

Premesso Che

il bene da stimare e' composto da un unico capannone industriale a doppia elevazione, in maggior consistenza destinato a lavorazione ed in parte destinato ad uffici amministrativi, il tutto contornato con area esterna di pertinenza.

Per la corretta stesura della presente si e' provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali:

1. sopralluogo dell'immobile per constatare *de visu* l'ubicazione, lo stato di manutenzione e di consistenza;
2. analisi e verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area;
3. rilievi metrici e restituzione CAD ;
4. riprese fotografiche;
5. accesso alla Banca dati Catastali del Comune di San Ferdinando, richiesta visure, mappe catastali in EDM e



richiesta planimetrie in forza degli accatastamenti depositati;

6. accertamenti e verifiche urbanistiche;
7. calcolo analitico delle superfici commerciali;
8. ricerca diretta di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene, comparazione con la Banca data delle quotazioni immobiliari.

INTESTAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione catastale esperita l'unità immobiliare risulta censita al catasto urbano del comune di San Ferdinando (Provincia di Reggio Calabria) per come meglio segue:

CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. COMUNE DI SAN FERDINANDO (RC)

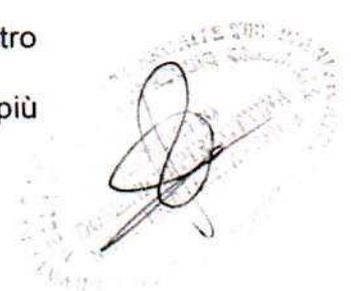
1. Foglio 32 particella 1068 - 983 SUB. 2 cat. D7 rendita 9.800,00, in ditta _____, Via Zona Industriale snc, piano T- piano 1; (All. 3-1)

ANALISI CATASTALE:

Dalle visure catastali effettuate tutta la proprietà risulta correttamente intestata.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto sorge in parte in Zona ASI (area o agglomerato sviluppo industriale), esterna al perimetro urbano del comune di SAN FERDINANDO e più



precisamente nell' area a valle costeggiante la recinzione che delimita il territorio del porto di Gioia Tauro, denominata "prima zona industriale". (all. 1)

L'area oltre ad essere urbanizzata, è contrassegnata da una maglia viaria quasi regolare, non è fornita di opere infrastrutturali di notevole interesse e rilievo, non sono presenti in zona attività di prima necessità quali attività commerciali e servizi di pubblica utilità ivi compresi mezzi di trasporto pubblici; troviamo la superstrada snodale che conduce allo svincolo autostradale e ad altri snodi per raggiungere i paesi limitrofi.

Concludendo per quanto sopra espresso, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, per la sua ubicazione, per il suo impatto col territorio e con l'attuale edificato, l'insieme non può che avere giudizio quasi positivo.

RISULTANZE URBANISTICHE

Dal riscontro tra le mappe catastali, in sovrapposizione con il piano ASI del comune di San Ferdinando (RC), e dai rilievi effettuati, si evidenzia che l'intero complesso corrispondente alla particelle sopra menzionate, ricadenti in toto in zona AI ,area industriale, ove gli indici e i parametri urbanistici sono stati ampiamente soddisfatti poiché l'immobile risulta costruito in forza di regolare permesso di costruire n. 20/2003, rilasciato dal comune di San



Stampa ufficiale del Comune di San Ferdinando (RC) con una firma manoscritta sopra.

Ferdinando in data 20/11/2003, e successivo in sanatoria n. 04/2013, prot. 2631 del 14/03/2013.

Vincoli. Il compendio, collocato nell'ambito della zona di Sviluppo Industriale a servizio diretto ed immediato dell'area portuale riveste utilità esclusivamente in relazione alla destinazione specifica. E' soggetto a tutti i vincoli di cui al REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE ASI oggi vigente, vincoli già menzionati e richiamati nei titoli di proprietà precedenti e contestuali dell'esecutato (cfr ad es.: ogni iniziativa, cessione, concessione o provvedimento deve necessariamente essere dal Consorzio ASI autorizzato in funzione della particolare ed esclusiva destinazione industriale dello stesso e del perseguimento dell'interesse pubblico allo sviluppo produttivo).



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Ubicazione e confini. Come sopra detto, il complesso sorge in San Ferdinando, Zona Industriale (agglomerato industriale di Gioia Tauro - Rosarno - San Ferdinando), confina a Nord-Ovest con strada consortile , e a Sud-Est con restante capannone in ditta

Ricade in zona distinta con la sigla "ASI".
Consistenza. Trattasi di un capannone destinato alla produzione manufatti leggeri in polistirene espanso sinterizzato. L'intera proprietà risulta recintata lungo il perimetro per come meglio segue: lato nord ed est con un muretto in calcestruzzo fino ad un'altezza di circa cm 30 e il rimanete con paletti in ferro, a sud con muro in cls di altezza superiore a mt 2,00, infine il lato ovest presenta una rete metallica leggera . Il piazzale a servizio dell'intero

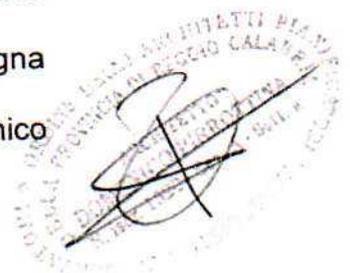


complesso ricopre una superficie complessiva di mq. 5.614,00 e risulta in parte pavimentato con manto bituminoso ed in parte presenta delle aiuole con sempreverdi a basso fusto. Nel suo complesso, il capannone risulta essere costruito con struttura prefabbricata ed occupa un' area di sedime di mq. 2.479 di cui al piano terra una parte di mq 2220 è sede dei macchinari per la lavorazione-produzione, mentre altri 243,00 mq sono riservati agli uffici; mq 263,00 invece al livello superiore sono destinati ad una seconda zona per uffici amministrativi e servizi.

L'intera struttura presenta una normale dotazione di impianti generici (elettrico, antincendio, climatizzazione e idrico fognario) , non suscettibili di valutazione autonoma, bensì valutare come parte integrante nella stima di cui in seguito. Nel suo complesso lo stato di manutenzione presenta evidenti segni di decadimento, in particolare la copertura rileva segni di infiltrazioni, come lo stesso dicesi degli infissi esterni, dovuto al normale decadimento dei materiali. Il pavimento industriale esterno presenta delle crepe, in particolare in prossimità dei pozzetti di raccolta acque bianche, a causa dello scarso sistema di drenaggio della pubblica via di transito, situazione peggiorata dai numerosi passaggi dei mezzi.

CONSIDERAZIONI –

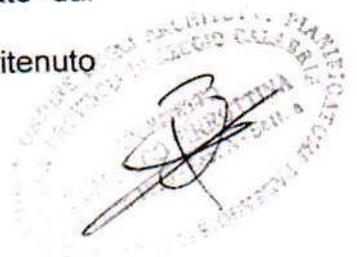
San Ferdinando è una cittadina marittima dedita sia ad un'attività industriale che ad un'attività agricola, tra l'altro storicamente inserita in un contesto turistico e frequentata, specie nella stagione estiva, da villeggianti che godono dei complessi ricettivi presenti in zona grazie alla vicinanza della cittadina di Tropea alla quale San Ferdinando è direttamente collegato tramite la litoranea. Il fabbricato in questione, per la sua ubicazione strategica, dovuta alla presenza del porto, si presta alla più ampia fruibilità sia di carattere produttivo che direzionale (turistico), anche se, nel suo complesso, bisogna evidenziare che le attività non hanno avuto il riscontro economico



che si erano programmate. Molte aziende sono, allo stato attuale, fuori uso e tante altre risultano lavorare a scarso regime. Anche se non esiste a San Ferdinando un mercato dinamico, posso, senza ombra di dubbio, affermare che, in tale momento di crisi, i prezzi di mercato di quelle strutture hanno subito una variazione in calo e pertanto, per le considerazioni sopra esposte, nel libero mercato il bene risulterebbe poco appetibile agli operatori del settore.

ANALISI E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione occorre determinare il valore venale dell'immobile, ovvero stabilire quale prezzo assumerebbe il bene esaminato se fosse posto in vendita in una libera contrattazione. A San Ferdinando esiste un mercato abbastanza attendibile in quanto vi sono diverse compravendite di immobili effettuate o da effettuare di cui sono noti i prezzi. Nel caso in questione, si tratta di un capannone che si presta a destinazione d'uso industriale, posto in zona esterna al perimetro urbano, distante circa mt. 2000 dal centro urbano di San Ferdinando, ricadente in zona catalogata come AI, "AREA INDUSTRIALE" secondo la destinazione dello strumento urbanistico comunale vigente; si ritiene equo adottare, per la determinazione del prezzo, una stima per via sintetica, in rapporto alle caratteristiche e all'ubicazione dell'immobile, mediando i prezzi spuntati dalle più recenti compravendite in zone limitrofe e quelli in atto su libero mercato; Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto



più probabile in una ipotetica compravendita. Per stabilire il prezzo unitario che si ritiene più congruo, in relazione alle caratteristiche generali dell'immobile sopra descritto, oltre alle proprie conoscenze e provata esperienza, è stata condotta una opportuna indagine di mercato.

Occorrerà, nel caso in questione tenere conto del fatto che la stima totale sarà data dalla somma del valore commerciale del capannone e dell'area commerciale di pertinenza.

PARAMETRI TECNICI DELL'EDIFICIO (calcolo superfici commerciali)

1. Capannone:

A) Piano terra

Settore lavorazione mq. 2220,5

Settore uffici = mq. 243,00

Tot mq. 2463,5

B) Piano rialzato primo porzione uffici = mq. 263,00

C) totale superficie commerciale $A+B=2463,00+263,00=$ **MQ 2726,5**

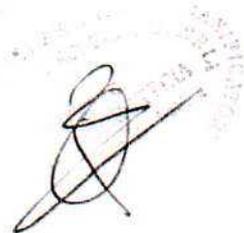
2. Corte libera

D) Area libera destinata a cortile parcheggio, mq. 5.614,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA - RICERCA VALORI DI MERCATO:

Detto criterio consiste nel comparare l'edificio oggetto di valutazione con altri simili, trasferiti di recente e dei quali sono noti i relativi prezzi vendita di mercato, oltre che la presa in considerazione dei prezzi ricorrenti in zona.

Dalle indagini, accuratamente svolte nel mercato immobiliare, è scaturito che i prezzi di vendita riferiti al Mq. sono i seguenti:



1. **Capannone:** per determinare il valore, ho ritenuto attendibile il dato fornito dalla Banca dati Omi per capannoni industriali, che attribuisce i valori da un minimo di **€ 310,00 a un valore massimo di € 450,00** al mq.; dalle considerazioni sopra esposte, ho ritenuto valido prendere il valore medio di **€ 410,00** sia per lo stato di conservazione che della poca appetibilità di mercato.

2. **Corte:** si ritiene opportuno determinare il valore della pertinenza pari ad **€ 16,00** mq.

Calcolo Analitico valore commerciale

Descrizione	Superficie reale mq.	Valore €/mq.	Totale
Capannone	Mq. 2726,5	€ 410,00	€ 1.117.865,00
Corte di pertinenza	Mq. 5.614,00	€ 16,00	€ 89.824,00
TOTALE STIMA			€ 1.207.689,00
		Per arrotondamento	€ 1.207.000,00



CONCLUSIONI: Dalle indagini eseguite è risultato che il giusto valore di vendita del capannone con relativa area di pertinenza, potrà essere, in un mercato concorrenziale e di libera scelta:

€ 1.207.000,00

(diconsi eurounmilioneduecentosettemilaeuro/00)

Determinazione costo per la realizzazione di una parete divisoria

Come in relazione descritto , l'intero complesso, in parte è di proprietà della ditta committente e in parte confina con la proprietà

Per dar seguito alla effettiva e reale suddivisione delle proprietà, occorre realizzare al confine delle proprietà, ricadente nel baricentro dei pilastri centrali, una parete divisoria.

Tale parete potrebbe essere costruita in poliestere Espanso Sinterizzato e armato, impiegato con funzione divisorio – tramezzatura all'interno di costruzioni per civile abitazioni, uffici e aree commerciali. Particolarmente leggero da 3,5 a 6,5, e agevolmente movimentabile in cantiere, con posa in opera facile e rapida. Il pannello consentirebbe di ricavare un pannello di alloggiamento per ogni tipo di impiantistica. Si consiglia la posa in opera di un pannello di spessore cm 20,00 armato con profili a c in acciaio zincato. Completo di rasatura ad intonaco e tinteggiatura.

Si stima la realizzazione di una parete di ml 90 circa che moltiplicata per un'altezza di ml 10,60 ammonta a mq. 950, 00 circa.

Rilevato che i prezzi unitari per la fornitura e posa in opera di quanto sopra assommano a € 45,00/mq, avremo che mq. 950,00 x € 45,00 => totale costo opera € 42.750,00 . Rilevato che detto costo è da dividersi tra le due società, avremo un costo a carico della ditta pari a € 21.375,00 che per arrotondamento assomma

€ 21.000,00

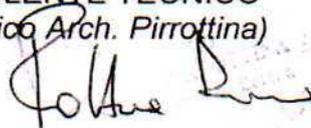
(diconsi euro ventunomila/00)

Consapevole delle sanzioni stabilite in caso di mendaci dichiarazioni e false attestazioni, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara che tutto quanto contenuto nella presente perizia composta da n. 10 pagine, verbale di giuramento elenco allegati e n. 6 allegati , è corrispondente al vero.

Tanto si doveva

San Ferdinando li 19 febbraio 2014

IL CONSULENTE TECNICO
(Domenico Arch. Pirrottina)



CRON. 111/2014

TRIBUNALE DI PALMI

L'anno 2014, il giorno 20 del mese di febbraio, nel Tribunale di Palmi, avanti al sottoscritto Cancelliere, e' comparso il Consulente tecnico Arch. Domenico Pirrottina nato a Rosarno (RC) il 19/10/1968, il quale chiede di poter asseverare per come assevera con Giuramento la perizia che precede, pronunciando la formula di rito : "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto al mandato affidatomi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la Verita' ".-

IL CANCELLIERE

Il Direttore Amministrativo A3/F4
Dot.ssa Alexandra Bernardo



IL CONSULENTE TECNICO

[Handwritten signature]

