

--- omissis ---

**STABILIMENTO --- OMISSIS ---
IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)**

***RELAZIONE DI STIMA DI FABBRICATI ED
IMPIANTI***

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, li 26 Luglio 2016

INDICE

1. PREMESSE	3
2. DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE	3
2.1 Fabbricati e relativi sedimi	3
2.1.1 TERRENO	3

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

2.1.2	FABBRICATI	5
2.1.3	IMPIANTO PRODUZIONE INERTI	9
2.1.4	IMPIANTO PRODUZIONE CALCESTRUZZO	10
3.	STIMA DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE	12
3.1	TERRENO E FABBRICATI	12
3.2	STIMA DEGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE	14
3.3	STIMA AUTOMEZZI	14
4.	CONCLUSIONI	15

NOMEFILE:OMISSIS

1. PREMESSE

La presente relazione ha per obiettivo la stima del più probabile valore venale dello stabilimento industriale (fabbricati ed impianti) che la --- OMISSIS --- possiede nella contrada Musardi Giarrusso di Modica (RG), costituito da:

- fabbricati e terreni di pertinenza;
- terreni per stoccaggio materiali e parcheggio automezzi;
- impianto di frantumazione inerti;
- impianto di produzione calcestruzzo preconfezionato; • automezzi.

2. DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE

Lo Stabilimento è insediato all'interno di un lotto di terreno esteso mq 151.710, avente accesso dalla strada provinciale Pozzallo-Sampieri.

Le Tavole disegni allegate propongono la corografia di inquadramento territoriale dello Stabilimento; la foto aerea; la planimetria catastale del terreno e quella generale con fabbricati ed impianti; le piante fabbricati con indicazione delle attrezzature di produzione.

Si procede di seguito alla descrizione di dettaglio dei cespiti in oggetto.

2.1 Fabbricati e relativi sedimi

2.1.1 TERRENO

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

Il terreno di pertinenza dello stabilimento è come segue censito e distinto
al N.C.T. del Comune di Modica in testa alla ditta --- omissis ---:

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

FOGLIO	P.LLA	COLTURA	CONSISTENZA <i>mq</i>	R.D. €	R.A. €
164	78		5.700		
164	146	Pascolo arborato	7.080	21,94	14,63
164	182	Pascolo arborato	8.780	52,15	24,94
164	232	Seminativo arborato	34.114	132,14	79,28
164	234	Pascolo arborato	16.085	62,30	37,38
164	235	Seminativo arborato	717	2,78	1,67
164	242	Pascolo arborato	10.560	32,72	21,82
164	909	Pascolo arborato	40.561	125,69	83,79
164	997	Seminativo arborato	25.990	154,36	73,82
164	998		1.353		

Detti terreni sono pervenuti alla --- omissis --- giusta i seguenti Atti di compravendita:

- part.lla 78: Atto di compravendita in data 29-12-1973 in Notar Roberto Gattuso, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 24/01/1974 al n. 830 di Registro Generale – n. 784 Registro particolare da potere di Candiano Giovanna;
- part.lle 146, 182 e 997: Atto di compravendita in data 27-03-1997 in Notar Ettore Sciacca, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 04/04/1997 al n. 3982 di Registro Generale – n. 3299 Registro particolare da potere di Anic Partecipazioni S.p.A. in liquidazione;
- part.lle 234 e 242: Atto di compravendita in data 18-02-1984 in Notar Rosario Morello, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 13/03/1984 al n. 3768 di Registro Generale – n. 3284 Registro particolare da potere di Luigi Piluso;
- part.lle 235 e 909: Atto di compravendita in data 29-12-1972 in Notar Vincenzo Occhipinti, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 27/01/1973 al n. 5914 di Registro Generale – n. 5505 Registro particolare da potere di Antonino Buscema;
- part.lla 232: Atto di compravendita in data 07-06-1977 in Notar Roberto

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

Gattuso trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa al n. 7750 di Registro Generale – n. 7395 Registro particolare da potere di Francesco Di Rosa e dei germani Vincenzo, Gaspare, Giuseppe e Pietro Donzello.

I confini della proprietà, nel suo complesso da Nord ed in senso orario, sono i seguenti: proprietà di terzi di cui alle part.lla nn. 229, 233, 615, 241, 243, 77, 189, 188, 32, 762, 1051, 766, S. P. Pozzallo – Sampieri, proprietà di terzi di cui ad altro foglio di mappa catastale, proprietà --- OMISSIS --- di cui alle part.lla 632, 634, 628, 626.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Modica detti terreni ricadono in zona agricola sottoposta a Vincoli Speciali, di cui all'art. 1 della L. 431/1985 ed all'art. 65 L. 1497/1939.

2.1.2 FABBRICATI

I fabbricati dello Stabilimento sono costituiti da:

- n. 1 capannone edificato all'interno della part.lla 998.
- n. 5 corpi di fabbrica, edificati all'interno della part.lla n. 78;

Il tutto come segue censito e distinto al N.C.E.U. del Comune di Modica:

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA	CONSISTENZA	R.C €
164	998 sub 1	D7		2.320,00
164	78 sub 1	D7		2.320,00

Il capannone è stato edificato giusta C.E. n. 2 del 02-12-1998: con essa, oltre alla costruzione del capannone, era anche prevista la realizzazione dell'alloggio custode sulle limitrofe part.lla 146 e 182, che non è stato sin oggi edificato.

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

I n. 5 corpi di fabbrica sulla part.lla 78 sono stati oggetto di richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria (n. 199 del 26-03-1986): questa, pur se perfezionata in ogni propedeutico atto e versamento d'oblazione, non risulta ancora rilasciata in pendenza del parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Si passa di seguito a descrivere le caratteristiche costruttive e distributive dei singoli fabbricati.

A. “CAPANNONE INDUSTRIALE” all'interno della part.lla 998 L'unità

in oggetto è costruttivamente così caratterizzata:

- fondazioni in c.a. ordinario;
- pilastri e travi di orditura in c.a.p.;
- copertura e tegoli “Y” in c.a.p.;
- tompagni a pannelli in c.a.p.;
- pavimentazione in battuto di calcestruzzo;
- portone di accesso in profilati di acciaio e tamburo in lamiera metallica.
- struttura in C.A.P. e pareti in pannelli prefabbricati a tutta altezza.

Distributivamente il capannone si articola su di un unico locale della consistenza di mq 610, con altezza di m 5,50, per una volumetria v.p.p. di mc 3.355. Lo stato manutentivo è ordinario.

B. “EDIFICIO 1” all'interno della part.lla 78

L'unità in oggetto, ad una elevazione f.t., è adibita ad uffici, con annessa portineria.

Essa si sviluppa in superficie per mq 91 ed ha altezza di m 3,15, per una volumetria v.p.p. di mc 287.

L'edificio è costruttivamente così realizzato:

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

- struttura in muratura di pietrame e malta, con solai di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi;
- impianti elettrico ed idrosanitario incassati a parete;
- intonaci interni del tipo civile, con pitturazione pareti e soffitti ad idropittura;
- pavimenti in ceramica;
- servizi igienico sanitari piastrellati in ceramica per mezza altezza e dotati di apparecchi igienici di tipo commerciale;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato con grate di sicurezza in ferro, porte interne in legno tamburato.

Distributivamente esso è articolato su ingresso – sala comandi, n. 2 uffici, portineria e servizio igienico, il tutto come meglio evidenziato nella tavola dei disegni allegati.

Lo smaltimento dei reflui servizi igienici avviene in fossa Imhoff con rete di subirrigazione. Lo stato manutentivo generale dell'unità è ordinario.

C. "EDIFICIO 2" all'interno della part.lla 78

L'unità, ad una elevazione f.t., è adibita a mensa, spogliatoio e servizi igienici per i dipendenti; ha uno sviluppo in superficie di mq 40,00, cui corrisponde -per un'altezza di m 3,20- un volume v.p.p. di mc 128,00.

Esso dispone inoltre di una veranda di mq 14,00.

La costruzione è così realizzata:

- struttura in muratura di pietrame e malta, con copertura a due falde in legno e tegole;
- impianti elettrico ed idrosanitario incassati a parete;
- intonaci interni del tipo civile, con pitturazione pareti e soffitti ad idropittura;

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

- pavimenti in ceramica;
- servizi igienico sanitari piastrellati in ceramica a mezza altezza e dotati di apparecchi igienici di tipo commerciale;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato con grate di sicurezza in ferro, porte interne in legno tamburato.

Lo smaltimento dei liquidi dei servizi igienici avviene in fossa Imhoff con rete di subirrigazione.

Lo stato manutentivo generale dell'unità è scadente.

D. “EDIFICIO 3” all'interno della part.lla 78

Trattasi di un piccolo magazzino-laboratorio, attiguo al quale insiste una vasca di accumulo acqua a servizio dell'impianto di produzione calcestruzzi.

L'unità, ad una elevazione f.t., ha uno sviluppo in superficie di mq 13,00, cui corrisponde, per un'altezza di m 3,10, un volume v.p.p. di mc 40.

Esso è costruttivamente così realizzato:

- struttura in muratura di pietrame e malta, con copertura su due falde;
- impianti elettrico ed idrosanitario incassati a parete;
- intonaci esterni ed interni a civile;
- pavimento in battuto di cls. Lo stato manutentivo generale dell'unità è scadente.

E. “EDIFICIO 4” all'interno della part.lla 78

Trattasi di una costruzione in muratura ad una elevazione f.t., distributivamente ripartita su due vani ed adibita a deposito strumenti da lavoro.

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

Essa ha una superficie di mq 27,00, cui corrisponde -per un'altezza di m 1,90- un volume v.p.p. di mc 51,00.

Esso è costruttivamente così realizzato:

- struttura in muratura di pietrame e malta, con copertura in orizzontamento piano latero-cementizio, estradossalmente impermeabilizzato e pavimentato in marmette di cemento a graniglia;
- impianti elettrico a parete;
- intonaci esterni ed interni a civile;
- pavimento in battuto di cls.

Lo stato manutentivo generale dell'unità è scadente.

F. EDIFICIO 5" all'interno della part.lla 78

Trattasi di una costruzione in muratura ad una elevazione f.t., adibita parte a laboratorio prova calcestruzzo ed inerti; e parte ad uffici, archivio, contabilità, direzione e servizi.

Essa ha uno sviluppo in superficie di mq 118,00, cui corrisponde -per un'altezza di m 3,15- un volume v.p.p. di mc 372,00.

Esso è costruttivamente così realizzato:

- struttura in muratura di pietrame e malta, con copertura parte in falda; e parte in orizzontamento piano latero-cementizio, estradossalmente impermeabilizzato e pavimentato in marmette di cemento a graniglia;
- impianti elettrico ed idrosanitario incassati a parete;
- servizi pavimentati e piastrellati in ceramica, con apparecchi igienico sanitario di tipo commerciale.
- intonaci esterni ed interni a civile;
- pavimento in marmette di graniglia;

- serramenti esterni in alluminio anodizzato con grate di sicurezza in ferro, infissi interni in legno tamburato.

2.1.3 IMPIANTO PRODUZIONE INERTI

L'impianto di produzione inerti impegna un'area di circa mq 4.000 all'estremità sud della part.lla 909, posta a confine con la part.lla 78 sedime dell'impianto di produzione calcestruzzo.

La sezione di produzione inerti è impiantisticamente così costituita:

- vaglio vibrante, ubicato su struttura portante in cemento armato, soprastante alla quale è ubicata la cabina di controllo;
- frantoio primario a mascelle;
- n. 2 alimentatori a carrello, installati sotto livello dei piazzali ed all'interno di una struttura in cemento armato;
- vaglio sgrossatore, ubicato all'interno di una struttura in cemento armato su 2 livelli;
- mulino a martelli;
- n. 2 vagli vibranti, ubicati all'interno di una struttura in cemento armato contenente anche i silos per lo stoccaggio dei pietrischi;
- macchina recuperatrice a tazze;
- n. 2 silos per lo stoccaggio della terra di frantoio e del sabbione.

I vari macchinari sono interconnessi tramite nastri trasportatori sorretti da strutture in acciaio.

A servizio dell'impianto ed al fine di abbattimento delle polveri provenienti dalla frantumazione degli inerti, sono state realizzate due strutture prefabbricate (pilastri, travi e pannelli).

Completano la logistica d'impianto ampi piazzali per lo stoccaggio degli inerti prodotti.

2.1.4 IMPIANTO PRODUZIONE CALCESTRUZZO

L'impianto di produzione di calcestruzzo è installato all'interno della part.lla 78 e dispone, sul proprio intorno, di adeguati piazzali d'accesso e manovra automezzi in alimentazione del ciclo di produzione, ovvero di automezzi di carico e trasporto a consegna del calcestruzzo confezionato.

L'impianto si articola su due sezioni di autonoma produzione, così caratterizzate:

SEZIONE 1: E' gestita in modo "manuale" e viene utilizzata per particolari miscele di calcestruzzo, generalmente non strutturali (calcestruzzo alleggerito con argilla o polistirolo, ovvero confezionato con miscele composte da cemento pozzolanico o bianco). Essa è costituita da:

- tramoggia per n 4 inerti, bilancia inerti;
- n 2 silos per cemento,;
- bilancia cemento;
- dosatore additivo;
- dosatore acqua,
- nastri trasportatori e coclee;

SIRACUSA

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

- n 1 punto di carico su betoniera e cabina all'interno della quale è ubicato il quadro di comando dell'impianto;

SEZIONE 2: Costituisce l'impianto principale della --- omissis ---, è dotata di un sistema software di ultima generazione ed ha riportato le seguenti certificazioni:

- certificato CE, rilasciato dalla Bureau Veritas nel Gennaio 2008;
- qualificazione RFI per la fornitura di calcestruzzo per la realizzazione di piattaforme di lavaggio per il nodo Ferroviario di Palermo;
- qualificazione USTIF per la fornitura di calcestruzzo per la realizzazione di piattaforme di ferroviarie per la Circumetnea di Catania.

Essa è costituita da:

- tramoggia per n 4 inerti;
- n 2 bilance inerti;
- n 4 silos per cemento;
- n 2 bilancia cemento,
- dosatore additivo;
- dosatore acqua;
- nastri trasportatori e coclee;
- n 2 punti carico su betoniera, e cabina all'interno della quale è ubicato il quadro di comando dell'impianto. Tale cabina di comando è completato da un impianto a PLC che consente la gestione software di tutto il ciclo produttivo; gestione completata da sonde di rilevamento umidità degli inerti;
- lettore di slump del calcestruzzo;
- dosatore elettronico dell'acqua e dosatore elettronico dell'additivo;
- celle di carico collegate a tutte le bilance sia degli inerti sia del cemento. Il sistema software consente la gestione del ciclo produttivo che va dall'acquisizione dell'ordine, alla scelta del mix del calcestruzzo, alla fase

SIRACUSA

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

di caricamento in betoniera dei vari componenti la miscela del calcestruzzo, report di produzione , gestione magazzino cemento, inerti e additivo.

3. STIMA DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE

Il più probabile valore venale dello stabilimento --- OMISSIS --- viene determinato:

- quanto ai cespiti immobiliari (terreno e costruzioni) in applicazione del criterio estimativo per “sito e cementi”.

Con tale metodo il valore di un cespite è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione delle fabbriche, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il Profitto Normale dell’Imprenditore per organizzazione e rischio d’Impresa. Tale risultato, ove opportuno, viene infine opportunamente deprezzato di una congrua percentuale per vetustà e/o degrado manutentivo.

- quanto agli impianti di produzione ed agli automezzi in dotazione dello Stabilimento, quale valore residuo rispetto al nuovo, opportunamente deprezzato in dello stato manutentivo e della relativa obsolescenza tecnologica.

3.1 TERRENO E FABBRICATI

Le consistenze immobiliari di Stabilimento sono così riassumibili:

CESPITE	SUPERFICIE <i>mq</i>	VOLUME V.P.P <i>mc.</i>
TERRENO	151.710	15.171
CAPANNONE	610	3.335,00

CESPITE	SUPERFICIE <i>mq</i>	VOLUME V.P.P <i>mc.</i>
EDIFICI NN. 1 - 2 - 3 - 4	185	512,20
EDIFICIO N. 5 -UFFICI E LABORATORIO	118	365,80

SIRACUSA

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

Previa indagine sul corrente mercato immobiliare in Modica, si assumono i seguenti parametri ordinari di acquisto terreno ed urbanizzazione dei terreni, nonché i costi di costruzione a nuovo differenziati per tipologie edilizie dei cespiti in esame:

- **TERRENO** - il costo di acquisto di un'area e la relativa urbanizzazione (recinzione, viabilità e sistemazione interna) può stimarsi in ragione del 20% della cubatura urbanisticamente ivi insediabile.
Nella fattispecie, il vigente P.R.G. di Modica, attribuisce a terreni in verde agricolo, ma suscettibili dell'insediamento di attività produttive quali quello in esame, una volumetria edificabile pari al 10% del relativo sviluppo in superficie.
- **CAPANNONE** – in base alla tipologia costruttiva realizzata, si stima un costo di costruzione a nuovo pari ad €/mq 700,00.
- **FABBRICATI** - in base alla tipologia costruttiva realizzata, si stima un costo di costruzione a nuovo pari ad €/mq 500,00 per gli edifici nn. 1, 2, 3, 4; ed €/mq 900,00 per l'edificio n. 5.

Procedendo al calcolo dei costi di insediamento immobiliare, si ricava:

a)	Terreno ed opere di urbanizzazione:		
	$0,20 \times (\text{mc/mq } 0,10 \times \text{mq } 151.710) \times \text{€/mc } 220,00 =$	€	667.524,00
b)	Capannone:		
	$\text{mq } 610 \times \text{€/mq } 700,00 =$	€	427.000,00
c)	Edifici nn. 1, 2, 3 e 4:	$\text{mq } 185 \times \text{€/mq } 500,00 =$	€ 92.500,00
d)	Edificio n. 5:		
	$\text{mq } 118 \times \text{€/mq } 900,00 =$	€	<u>106.200,00</u>
	Sommano	€	1.293.224,00

SIRACUSA

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

Beneficio d'Impresa (20%)	€ <u>258.644,80</u>
Totale a nuovo	€ 1.551.868,80

Al valore a nuovo appena determinato, si applicano deprezzamenti percentuali, stimati in funzione dello stato di vetustà/manutenzione di ciascun fabbricato:

(10% x € 427.000,00 + 0,50 x € 92.500,00 + + 0,20 x € 106.200,00)	€ <u>110.190,00</u> Restano € 1.441.678,80
--	---

3.2 STIMA DEGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE

La stima degli impianti di produzione in dotazione dello Stabilimento è stata condotta operando, presso primari fornitori del settore, una indagine di mercato finalizzata a conoscere il valore medio di installazione di essi.

Il più probabile valore di stima viene quindi individuato applicando, al valore di ciascun impianto a nuovo, un prudenziale deprezzamento in ragione della vetustà ed obsolescenza tecnologica relative.

Così passando alla stima, si ottiene:

IMPIANTO	INSTALLAZIONE A NUOVO	DEPREZZAMENTO	VALORE STIMATO
PRODUZIONE INERTI	€ 350.000,00	50%	€ 175.000,00
PRODUZIONE CLS -SEZ. 1	€ 120.000,00	90%	€ 12.000,00
PRODUZIONE CLS -SEZ. 2	€ 280.000,00	50%	€ 140.000,00
		SOMMANOP	€ 327.000,00

3.3 STIMA AUTOMEZZI

Gli automezzi in dotazione dello Stabilimento sono quelli di seguito elencati:

SIRACUSA

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

AUTOMEZZO	MODELLO	DATA IMMATRICOLAZIONE	TARGA
BETONIERA	IVECO MAGIRUS 380E	04/03/2001	OMISSIS
BETONIERA	IVECO MAGIRUS 380E	04/03/2001	OMISSIS
BETONIERA	IVECO MAGIRUS 410E	04/03/2001	OMISSIS
BETONIERA	STRA VEIO INDUSTRI	20/02/1989	OMISSIS
BETONIERA	IVECO MAGIRUS 33°-	01/01/1991	OMISSIS

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

AUTOMEZZO	MODELLO	DATA IMMATRICOLAZIONE	TARGA
	30		
BETONIERA	IVECO MAGIRUS 33°-30	17/11/1992	OMISSIS
BETONPOMPA	IVECO MAGIRUS 410E37	22/10/1998	OMISSIS
PALA GOMMATA	CAT 938 G	05/08/2002	OMISSIS
BETONIERA (ROTTAME)	FIAT OM 300	21/01/1997	OMISSIS
BETONIERA (ROTTAME)	FIAT OM 300	07/03/1995	OMISSIS

Per la determinazione del relativo valore si è fatto riferimento al costo di acquisto di un automezzo analogo a nuovo, deprezzato in base alla vetusta di ciascuno ed allo stato manutentivo reale. Gli automezzi di vetustà rilevante sono invece valutati in base all'ordinario costo ritraibile da rottamazione del ferro.

Così operando, si perviene al seguente risultato:

AUTOMEZZO	VETUSTÀ / STATO MANUTENTIVO	ACQUISTO A NUOVO	DEPREZZ.TO	VALORE ATTUALE
BETONIERA IVECO MAGIRUS 380E	Anni 15/Funzionante	€ 180.000,00	95%	€ 8.000,00
BETONIERA IVECO MAGIRUS 380E	Anni 15/Funzionante	€ 180.000,00	95%	€ 8.000,00
BETONIERA IVECO MAGIRUS 410E	Anni 15/Funzionante	€ 180.000,00	95%	€ 8.000,00
BETONIERA ASTRA VEIO INDUSTR	Anni 17/Funzionante	€ 180.000,00	95%	€ 8.000,00
BETONIERA IVECO MAGIRUS 33°-30	Anni 25/Funzionante	€ 180.000,00	95%	€ 8.000,00
BETONIERA IVECO MAGIRUS 33°-30	Anni 24/Funzionante	€ 180.000,00	95%	€ 8.000,00
BETONPOMPA IVECO MAGIRUS	Anni 18/Funzionante	€ 180.000,00	95%	€ 18.000,00
PALA GOMMATA CAT 938 G	Anni 14/Funzionante	€ 30.000,00	95%	€ 5.000,00
BETONIERA FIAT OM 300	Anni 19/da rottamare	€ 180.000,00		€ 1.000,00
BETONIERA FIAT OM 300	Anni 21/da rottamare	€ 180.000,00		€ 1.000,00
			SOMMANO	€ 73.000,00

4. CONCLUSIONI

Immobili, impianti di produzione ed automezzi in dotazione dello

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

NOMEFILE:OMISSIS

Stabilimento industriale --- OMISSIS ---, sito nella contrada Musardi

Giarrusso di Modica (RG), hanno un valore stimabile in complessivi toni € 1.840.000,00, così assommantisi:

• Terreno	€	801.028,80
• Capannone	€	469.700,00
• Edifici 1, 2, 3, 4	€	64.750,00
• Edificio n. 5	€	106.200,00
• Impianto di produzione inerti	€	175.000,00
• Impianto produzione cls sez. 1	€	12.000,00
• Impianto produzione cls sez. 2	€	140.000,00
• Automezzi	€	<u>73.000,00</u>
Sommano	€	1.841.678,80

ed in cifra tonda € 1.840.000,00

(dott. ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, 26 Luglio 2016

VERBALE DI GIURAMENTO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

L'anno 2016 il giorno del mese di Luglio, avanti il sottoscritto

è comparso l'ing. Guido Monteforte Specchi, nato a Siracusa il 10/08/1952 e quivi residente in via Eveneto n. 4, identificato a mezzo di carta d'identità n° AR 1130611 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 10/11/2008, il quale chiede di asseverare col giuramento la superiore perizia extragiudiziale. Invitato a prestare giuramento, lo presta, ripetendo la formula "*Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi*".

In fede

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)

ING. GUIDO MONTEFORTE SPECCHI STIMA IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA --- OMISSIS --- **20 SIRACUSA**

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

NOMEFILE:OMISSIS

1 SIRACUSA SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

--- omissis ---

**STABILIMENTO --- OMISSIS ---
IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)**

***RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA
GIURATA DI FABBRICATI ED IMPIANTI
DATATA LUGLIO 2016***

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, li 04 Ottobre 2016

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

INDICE

1. PREMESSE	2
2. RISULTANZE DELLA PERIZIA DI STIMA GIURATA IN DATA LUGLIO 2016	3
2.1 Terreni	3
2.2 Fabbricati	4
2.3 Impianti di produzione ed automezzi	4
3. INDIVIDUAZIONE E VALORE DEI CESPITI DA PORRE A DISPOSIZIONE DEL PIANO CONCORDATARIO	4
3.1 Terreni	4
3.2 Fabbricati	5
4. INDIVIDUAZIONE E VALORE DEI CESPITI DA MANTENERE A --- OMISSIS --- PER CONTINUITÀ AZIENDALE	5
4.1 Terreni	6
4.2 Fabbricati	6
4.3 Impianti di produzione ed automezzi	6
5. CONCLUSIONI	6

1. PREMESSE

La --- omissis --- è proprietaria di un complesso industriale in contrada Musardi Giarrusso di Modica (RG), relativamente al quale ho redatto in data

3 SIRACUSA SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

Luglio 2016 una relazione di stima giurata per un valore complessivo di € 1.840.000,00.

Detta Società mi incarica ora di integrare le perizia giurata, accorpendo cespiti ed attrezzature di produzione in due gruppi, al fine di individuare e distinguere quali di essi saranno conferiti a soddisfo dei creditori rispetto ad altri che saranno mantenuti alla Società per consentire la continuità dell'esercizio aziendale.

La presente relazione richiama preliminarmente l'elenco cespiti ed attrezzature di cui alla perizia giurata principale, corredato dei valori di stima a ciascuno di essi imputato; e, quindi, in evasione al mandato ricevuto, propone la ripartizione di essi nei due gruppi anzidetti.

2. RISULTANZE DELLA PERIZIA DI STIMA GIURATA IN DATA LUGLIO 2016

La perizia giurata in data Luglio 2016 così elenca conclusivamente cespiti del complesso --- omissis --- e relativi valori stimati:

2.1 Terreni

FOGLIO	P.LLA	COLTURA	CONSISTENZA <i>mq</i>	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE €
164	78		5.537	5,28	€ 29.235,36
164	146	Pascolo arborato	7.880	5,28	€ 41.606,40
164	182	Pascolo arborato	8.780	5,28	€ 46.358,40
164	232	Seminativo arborato	34.114	5,28	€ 180.121,92
164	234	Pascolo arborato	16.085	5,28	€ 84.928,80
164	235	Seminativo arborato	833	5,28	€ 4.398,24

FOGLIO	P.LLA	COLTURA	CONSISTENZA <i>mq</i>	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE €
164	242	Pascolo arborato	10.560	5,28	€ 55.756,80
164	909	Pascolo arborato	40.561	5,28	€ 214.162,08
164	997	Seminativo arborato	25.990	5,28	€ 137.227,20

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

164	998		1.370	5,28	€ 7.233,60
				Sommano	€ 801.028,80

2.2 Fabbricati

FOGLIO	P.LLA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA <i>mq</i>	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE €
164	998 sub 1	Capannone industriale	610	770,00	€ 469.700,00
164	78 sub 1	Edifici nn. 1-2-3-4	185	350,00	€ 64.750,00
164	78 sub 1	Edificio n. 5	118	900,00	€ 106.200,00
				Sommano	€ 640.650,00

2.3 Impianti di produzione ed automezzi

IMPIANTO PRODUZIONE / AUTOMEZZI	VALORE €
Produzione inerti	€ 175.000,00
Produzione CLS – Sez. 1	€ 12.000,00
Produzione CLS – Sez. 2	€ 140.000,00
Automezzi	€ 73.000,00
	Sommano € 400.000,00

3. INDIVIDUAZIONE E VALORE DEI CESPITI DA PORRE A DISPOSIZIONE DEL PIANO CONCORDATARIO

Si elencano di seguito, ciascuno accompagnato dal corrispondente valore di perizia giurata principale, i cespiti che --- omissis --- intende porre a disposizione del piano concordatario per un complessivo valore di tonde € 1.271.000,00.

3.1 Terreni

UNITA' IMMOBILIARI	VALORE €
--------------------	-------------

5 SIRACUSA SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

Terreno di cui alla part.lla 78/parte del F. 164 (mq 337)	€ 1.779,36
Terreno di cui alla part.lla 146 del F. 164 (mq 7.880)	€ 41.606,40
Terreno di cui alla part.lla 182 del F. 164 (mq 8.780)	€ 46.358,40

UNITA' IMMOBILIARI	VALORE €
Terreno di cui alla part.lla 232 del F. 164 (mq 34.114)	€ 180.121,92
Terreno di cui alla part.lla 234 del F. 164 (mq 16.085)	€ 84.928,80
Terreno di cui alla part.lla 235 del F. 164 (mq 833)	€ 4.398,24
Terreno di cui alla part.lla 242 del F. 164 (mq 10.560)	€ 55.756,80
Terreno di cui alla part.lla 909/parte del F. 164 (mq 29.561)	€ 156.082,08
Terreno di cui alla part.lla 997/parte del F. 164 (mq 22.190)	€ 117.163,20
Terreno di cui alla part.lla 998 del F. 164 (mq 1.370)	€ 7.233,60
Sommano	€ 695.428,80

3.2 Fabbricati

UNITA' IMMOBILIARI	VALORE €
Capannone industriale di cui alla part.lla 998 sub 1 del F. 164 (mq 610)	€ 469.700,00
Edificio n. 5 di cui alla part.lla 78 sub 1 (B) del F. 164 (mq 118)	€ 106.200,00
Sommano	€ 575.900,00

4. INDIVIDUAZIONE E VALORE DEI CESPITI DA MANTENERE A --- OMISSIS --- PER CONTINUITÀ AZIENDALE

Si elencano di seguito, ciascuno accompagnato dal corrispondente valore di perizia giurata principale, i cespiti che --- omissis --- intende mantenere a se al fine di consentire l'esercizio in continuità aziendale, il cui complessivo valore è di € 570.350,00.

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

4.1 Terreni

UNITA' IMMOBILIARI	VALORE €
Terreno di cui alla part.lla 78/parte del F. 164 (mq 5.200)	€ 27.456,00
Terreno di cui alla part.lla 909/parte del F. 164 (mq 11.000)	€ 58.080,00
Terreno di cui alla part.lla 997/parte del F. 164 (mq 3.800)	€ 20.064,00
Sommano	€ 105.600,00

4.2 Fabbricati

UNITA' IMMOBILIARI	VALORE €
Edifici nn. 1-2-3-4 di cui alla part.lla 78 sub 1 (A) del F. 164 (mq 185)	€ 64.750,00
Sommano	€ 64.750,00

4.3 Impianti di produzione ed automezzi

UNITA' IMMOBILIARI	VALORE €
Impianto produzione inerti	€ 175.000,00
Impianto produzione CLS – Sez. 1	€ 12.000,00
Impianto produzione CLS – Sez. 2	€ 140.000,00
Automezzi	€ 73.000,00
Sommano	€ 400.000,00

5. CONCLUSIONI

A fronte di un valore in uno del complesso aziendale --- omissis --- risultante pari ad € 1.840.000,00 giusta perizia giurata in data Luglio 2016, in esito alla attribuzione dei cespiti ai due distinti gruppi preposti l'uno al soddisfo

7 SIRACUSA SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

del piano concordatario e l'altro al mantenimento dell'esercizio in continuità aziendale, si ha:

• CESPITI CONFERENDI AL CONCORDATO € 1.269.650,00 •
 CESPITI A MANTENERSI A --- OMISSIS --- € 570.350,00
 SOMMANO € 1.840.000,00

Ed in dettaglio riepilogativo:

UNITA' IMMOBILIARI	DA ASSEGNARE AL PIANO CONCORDATARIO		DA ASSEGNARE A --- omissis ---	
	Cespiti	Valore	Cespiti	Valore
Terreno di cui alla part.lla 78 del F. 164	mq 337	€ 1.779,36	mq 5.200	€ 27.456,00
Terreno di cui alla part.lla 146 del F. 164	mq 7.880	€ 41.606,40		
Terreno di cui alla part.lla 182 del F. 164	mq 8.780	€ 46.358,40		
Terreno di cui alla part.lla 232 del F. 164	mq 34.114	€ 180.121,92		
Terreno di cui alla part.lla 234 del F. 164	mq 16.085	€ 84.928,80		
Terreno di cui alla part.lla 235 del F. 164	mq 833	€ 4.398,24		
Terreno di cui alla part.lla 242 del F. 164	mq 10.560	€ 55.756,80		
Terreno di cui alla part.lla 909 del F. 164	mq 29.561	€ 156.082,08	mq 11.000	€ 58.080,00
Terreno di cui alla part.lla 997 del F. 164	mq 22.190	€ 117.163,20	mq 3.800	€ 20.064,00
Terreno di cui alla part.lla 998 del F. 164	mq 1.370	€ 7.233,60		
Capannone industriale di cui alla part.lla 998 sub 1 del F. 164	mq 610	€ 469.700,00		
Edifici nn. 1-2-3-4 di cui alla Part.lla 78 sub 1 del F. 164			mq 185	€ 64.750,00
Edificio n. 5 di cui alla part.lla 78 sub 1 del F. 164 (mq 118)	mq 118	€ 106.200,00		
Impianto produzione inerti			Corpo	€ 175.000,00
Impianto produzione CLS – Sez. 1			Corpo	€ 12.000,00

UNITA' IMMOBILIARI	DA ASSEGNARE AL PIANO CONCORDATARIO		DA ASSEGNARE A --- omissis ---	
	Cespiti	Valore	Cespiti	Valore

SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

Impianto produzione CLS – Sez. 2			Corpo	€ 140.000,00
Automezzi			Corpo	€ 73.000,00
	Sommano			€ 570.350,00
		€ 1.271.328,80		

La planimetria in calce allegata distingue con diverse colorazioni i cespiti attribuendi all'uno o all'altro gruppo.

Si evidenzia che, per mere imprescindibili ragioni di esercizio degli impianti da mantenere alla continuità di esercizio aziendale, dovrà essere istituita una servitù di passaggio sulla particella 909, così come indicato nella citata tavola disegni.

Ciò al fine di consentire un collegamento autocarrabile con le part.lle 81 e 82 di Terzi, ove sono allocate delle tramogge di scarico acque di processo dello stabilimento da esercire in continuità aziendale.

(dott. ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, 04 Ottobre 2016

ALLEGATI:

- Tavola disegni

VERBALE DI GIURAMENTO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

L'anno 2016 il giorno del mese di Ottobre, avanti il sottoscritto

9 SIRACUSA SITI IN CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA (RG)

è comparso l'ing. Guido Monteforte Specchi, nato a Siracusa il 10/08/1952 e quivi residente in via Eveneto n. 4, identificato a mezzo di carta d'identità n° AR 1130611 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 10/11/2008, il quale chiede di asseverare col giuramento la superiore perizia extragiudiziale. Invitato a prestare giuramento, lo presta, ripetendo la formula "*Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi*".

In fede

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/2016 R.C.P.
OMISSIS

RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEGLI
IMMOBILI SITI NELLA CONTRADA GIARRUSSO DI MODICA

IL TECNICO
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA



Ing. Concetto Capodicasa

SIRACUSA, 18/05/2022

PREMESSA

L'Ing. Giuseppe Moltisanti, liquidatore del concordato preventivo della Omissis , in data

24/05/2020 conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1009 Sez. A, l'incarico di attestare la conformità catastale e urbanistica dei beni oggetto della procedura, ai fini della loro vendita.

Con una prima relazione redatta il 03/01/2021 si è riferito in ordine ai seguenti immobili:

- 1) terreno in Pozzallo (RG), contrada Carpintera;
- 2) capannone industriale in Modica (RG).

Accertata l'ultimazione di alcuni adempimenti di regolarizzazione, si relaziona adesso in ordine ai rimanenti immobili facenti parte del complesso industriale sito nella contrada Giarrusso di Modica, indicati nelle relazioni redatte dall'Ing. Guido Monteforte il 26/07/2016 e il 04/10/2016 allegate agli atti della procedura e precisamente:

Terreni (Modica foglio 164)

porzione p.lla 78	mq 337
p.lla 146	mq 7.880
p.lla 182	mq 8.780
p.lla 232	mq 34.114
p.lla 234	mq 16.085
p.lla 235	mq 833
p.lla 242	mq 10.560
porzione p.lla 909	mq 29.561
porzione p.lla 997	mq 22.190
p.lla 998	mq 1.370

Totale: mq 131.710

Fabbricati (Modica foglio 164)

capannone p.lla 998 sub 1	mq 610
edificio n. 5 p.lla 78 sub 1	mq 118

TERRENI

A seguito delle variazioni e dei frazionamenti successivi alla redazione delle relazioni sopra citate, i terreni in esame sono quelli indicati nello stralcio di mappa catastale di seguito riportato:



Si tratta di due appezzamenti aventi estensione complessiva di mq 131.710, coincidente con quella posta a disposizione del piano concordatario, individuati come segue (all. 1-2-3):

Appezzamento a nord

p.lla 232	mq 34.114
p.lla 234	mq 16.085
p.lla 235	mq 717
p.lla 242	mq 10.560
p.lla 1092 (derivata dalla p.lla 909)	mq 30.482

Totale: mq 91.958

Appezzamento a sud

p.lla 1114 (derivata dalla p.lla 78)	mq 476
p.lla 146	mq 7.080
p.lla 182	mq 8.780
p.lla 1094 (derivata dalla p.lla 997)	mq 2.2046
p.lla 998	mq 1.370

Totale: mq 39.752

Si evidenzia:

- che i confini di entrambi gli appezzamenti sono materializzati solo in modesta parte;
- che nell'appezzamento a nord è attualmente possibile accedere solo attraverso la p.lla 78 da mantenere a OMISSIS ;
- che sulla p.lla 1092, facente parte dell'appezzamento a nord, grava la servitù di passaggio in favore del terreno distinto dalla p.lla 632, di proprietà OMISSIS ;
- che l'appezzamento a sud è privo di varco d'ingresso sulla SP Pozzallo-Sampieri e vi si accede attualmente da proprietà di terzi e dalla p.lla 78 da mantenere a OMISSIS .

Dal punto di vista urbanistico, i terreni di cui sopra ricadono in zona agricola E1 del vigente PRG approvato con D.D.G. n. 214 del 22/12/2017 e sono gravati da vincolo paesaggistico e in minima parte da vincolo di tutela cave, come attestato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 31/03/2022 (all. 4).

Al riguardo deve segnalarsi che con D.P. Regione Sicilia n. 45 del 03/02/2022 è stato dichiarato illegittimo il D.D.G. n. 214/2017 nella parte in cui ha destinato a zona agricola i terreni in esame (all. 5).

Allo stato attuale l'Amministrazione Comunale non ha adottato i conseguenti provvedimenti.

CAPANNONE P.LLA 998 SUB 1

Trattasi del capannone ricadente nella p.lla 998 ricavata all'interno del terreno distinto dalla p.lla 1094, facente parte dell'appezzamento a sud precedentemente individuato.

Il capannone, ad unico livello e con struttura in c.a. ed in c.a.p., è dotato di tre varchi d'ingresso protetti da portoni metallici di tipo scorrevole.

La superficie lorda è di circa 600 mq, l'altezza interna è di 6,30 mt misurata all'intradosso delle lastre di copertura.

Situazione catastale

Nel catasto terreni di Modica il lotto su cui insiste il capannone è censito al foglio 164, p.la 998, ente urbano, superficie 1.370 mq, in testa a OMISSIS Srl, a seguito di Tipo Mappale del 24/02/2009, pratica n. RG0038983, in atti dal 24/02/2009 (all. 6).

Nel catasto fabbricati il capannone è censito al foglio 164, p.la 998 sub 1, categoria D/7, a seguito di Costituzione del 05/06/2009, pratica n. RG0117926, in atti dal 05/06/2009 (all. 7).

Si segnala che la planimetria catastale è lievemente difforme dall'attuale configurazione dell'immobile, a seguito di un diverso posizionamento dei varchi d'ingresso (all. 8).

Si è del parere che tali modifiche non costituiscono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentare nuova planimetria.

Situazione urbanistica

Il capannone è stato edificato in forza della C.E. 272 del 02/12/1998, riferita anche ad un ulteriore fabbricato da destinare ad alloggio custode allo stato attuale non realizzato (all. 9).

In data 18/05/2020, prot. n. 21044, risulta presentata al SUE del Comune di Modica la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per il cambio di destinazione d'uso in "deposito di materiale ed attrezzature edili" (all. 10).

In data 31/12/2020, prot. n. 57893, è stata presentata sempre al SUE del Comune di Modica la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), con destinazione d'uso "industriale" (all. 11).

Si segnala che la configurazione attuale del capannone differisce lievemente da quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. ed alla S.C.A., per un diverso posizionamento dei varchi d'ingresso e per la presenza di una piccola tettoia con struttura precaria metallica realizzata in aderenza al capannone in prossimità degli ingressi principali.

Le difformità riscontrate, a parere dello scrivente, non risultano ostantive alla vendita.

EDIFICIO N. 5 EX P.LLA 78 SUB 1

Trattasi dell'edificio ricadente nell'originaria p.lla 78, ora p.lla 1114, anch'esso facente parte dell'appezzamento a sud precedentemente individuato.

La costruzione, ad un'unica elevazione fuori terra, presenta struttura in muratura e copertura in parte a tetto in legno ed in parte piana in latero-cemento, accessibile da una scala esterna.

L'edificio, adibito a laboratorio, uffici e servizi, ha una superficie lorda di circa 126 mq ed altezze interne di 4,10 mt (media) nella zona con copertura a tetto e di 3,35 mt in quella con copertura piana. Costituiscono pertinenze dell'edificio l'area attualmente scoperta in aderenza al prospetto est, delimitata per tre lati da muri, ed una piccola costruzione destinata a deposito, in aderenza al prospetto ovest.

Situazione catastale

Gli identificativi catastali riportati nella relazione allegata alla proposta di concordato sono stati modificati per effetto delle variazioni che si sono rese necessarie ai fini della vendita.

Nel catasto terreni di Modica il terreno su cui insiste l'edificio è censito al foglio 164, p.lla 1114 (ex p.lla 78), ente urbano, superficie 476 mq, in testa a OMISSIS Srl, a seguito di Tipo Mappale del 06/11/2020, pratica n. RG0035786 in atti dal 06/11/2020, presentato il 06/11/2020 (all. 12).

Nel catasto fabbricati l'edificio è censito al foglio 164, p.lla 1114 sub 1 (ex 78 sub 3), categoria D/7, a seguito di variazione identificativo del 09/11/2020, pratica n. RG0035888, in atti dal 11/11/2020 (all. 13).

La planimetria catastale è conforme all'attuale configurazione dell'immobile (all. 14).

Situazione urbanistica

L'edificio, unitamente ad altre 4 costruzione vicine, è oggetto del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 191 del 25/11/2021 (all. 15).

Non risulta presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Si evidenzia che nelle tavole grafiche 2-3 allegate al Permesso di Costruire non è rappresentato il piccolo ripostiglio realizzato in aderenza al prospetto ovest dell'edificio.

Lo stesso risulta però schematicamente indicato nella tav. 1 - planimetria generale.

La difformità riscontrata, a parere dello scrivente, non risulta ostativa alla vendita.

Siracusa, 18/05/2022



Il Tecnico

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Allegati

1. EDM Modica foglio 164
2. Visura catastale immobili OMISSIS
3. Visura catastale immobili OMISSIS
4. CDU del 31.3.2022
5. D.P. n. 45 del 03.02.2022
6. Visura storica catasto terreni Modica f. 164 p.lla 998
7. Visura storica catasto fabbricati Modica f. 164 p.lla 998 sub 1

8. Planimetria catastale Modica f. 164 p.lla 998 sub 1
9. C.E. 272/1998
10. SCIA prot. n. 21044 del 1.5.2020
11. SCA prot. n. 57893 del 31.12.2020
12. Visura storica catasto terreni Modica f. 164 p.lla 1114
13. Visura storica catasto fabbricati Modica f. 164 p.lla 1114 sub 1
14. Planimetria catastale Modica f. 164 p.lla 1114 sub 1
15. Permesso di costruire n. 191 del 25.11.2021
16. Documentazione fotografica