



TRIBUNALE DI RAGUSA
- NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO -
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedimento N. 3/2011 R.F.

Procedure Concorsuali - Sezione Fallimentare Ufficio di Ragusa
Concordato preventivo



RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA



DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE



Commissario Giudiziale: Avv. Ignazio Amato

Liquidatore Giudiziale: Dott. Claudio Castilletti



G.D.: Dott. C. Maggioni



Roma, li' 19.05.2026



Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Iaquilino



1. Premessa e conferimento dell'incarico

La presente relazione viene redatta dal sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Iaquilino, già nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe con precedente decreto del 30.09.2019, in esecuzione dell'incarico integrativo conferito dall'Ill.mo Giudice Delegato nell'ambito della procedura di concordato preventivo, finalizzato all'aggiornamento della stima del compendio immobiliare sito in Giarratana (RG), c.da Margi Monterotondo.

La necessità del presente aggiornamento è stata rappresentata dal Liquidatore Giudiziale sul presupposto che, successivamente alla precedente relazione depositata in data 30.05.2020, il compendio abbia subito ulteriori modificazioni materiali e funzionali, connesse al progressivo deterioramento dello stato manutentivo, alla rimozione e/o asportazione di attrezzature, componenti e materiali, nonché alle attività di sgombero e liberazione di parte degli ambienti e delle aree pertinenziali.

L'incarico integrativo ha richiesto, in particolare, di effettuare sopralluogo e verifica tecnica dello stato attuale del compendio, prendere atto delle modifiche intervenute rispetto alla precedente situazione estimativa, aggiornare in modo motivato e documentato la stima del valore del compendio, anche con eventuale conferma o revisione della precedente articolazione in lotti, e depositare apposita relazione tecnica integrativa utilizzabile dal Tribunale per le successive determinazioni.

2. Finalità e perimetro dell'aggiornamento

La presente relazione ha natura integrativa e di aggiornamento rispetto alla precedente C.T.U. depositata in data 30.05.2020, i cui contenuti descrittivi, identificativi e metodologici vengono richiamati, per quanto ancora compatibili e non superati dalle modifiche sopravvenute, quale base storico-tecnica di riferimento.

Non si tratta, pertanto, di una perizia integralmente autonoma e sostitutiva di quella precedente, bensì di una rivalutazione tecnica volta a verificare in quale misura lo stato attuale dei luoghi, le rimozioni intervenute, il peggioramento manutentivo e il mutato quadro di mercato incidano sul valore attuale del compendio e sulla relativa commerciabilità.

Restano ferme, ove non diversamente precisato nella presente relazione, le identificazioni catastali, le consistenze e le descrizioni generali dei beni già riportate nella relazione del 30.05.2020.

3. Attività svolta

Ai fini del presente aggiornamento estimativo, il sottoscritto ha proceduto all'esame della precedente relazione di C.T.U. depositata in data 30.05.2020 e dei relativi allegati, della documentazione già in atti e della documentazione fotografica successivamente acquisita in esito ai sopralluoghi effettuati (il primo in data 31.12.2025 ed il secondo in data 23.04.2026).

In data 31.12.2025 il sottoscritto aveva effettuato una ricognizione tecnica informale dello stato dei luoghi, in epoca antecedente al formale conferimento del presente incarico integrativo, finalizzata a una prima verifica delle modifiche intervenute rispetto al quadro descritto nella C.T.U. del 2020. In occasione di detta ricognizione è stata eseguita documentazione fotografica, successivamente raccolta nell'Allegato n. 1 bis - Elaborati fotografici e tavole (l'Allegato 1 bis segue, per numerazione, l'Allegato 1 della perizia originaria del 2020 contenente le foto dell'opificio e degli altri beni in quel periodo).

In data 23.04.2026 il sottoscritto ha quindi effettuato un sopralluogo ufficiale presso il compendio immobiliare sito in Giarratana, c.da Margi Monterotondo, nell'ambito del presente incarico integrativo. L'accesso ai luoghi è avvenuto alla presenza del dott. Claudio Castilletti, Liquidatore Giudiziale e del, indicato quale attuale locatario dei terreni ricompresi nei lotti 2 e 3 e quale soggetto che, per quanto di sua competenza e nei limiti della propria presenza sui luoghi, ha riferito di svolgere anche una funzione di controllo materiale del compendio.

Nel corso del sopralluogo del 23.04.2026 si è proceduto alla verifica degli accessi, della viabilità interna, del corpo principale dell'opificio, degli ambienti interni, delle residue componenti impiantistiche, della palazzina uffici, delle vasche, delle riserve idriche, del bilico, dell'impianto di depurazione, delle cabine elettriche, dei piazzali, delle recinzioni e dei terreni agricoli.

Il sopralluogo ha consentito di confermare, nella sostanza, le principali risultanze già emerse in occasione della ricognizione tecnica del 31.12.2025, integrandole con una più ampia e ordinata documentazione fotografica, raccolta nell'Allegato n. 1 ter - Elaborati fotografici e tavole, relativo al sopralluogo ufficiale del 23.04.2026.

Ai fini della lettura della presente relazione, si precisa che i richiami alle foto nn. 1-54 si riferiscono all'Allegato n. 1 ter, relativo al sopralluogo ufficiale del 23.04.2026; il richiamo all'Allegato n. 1 bis riguarda invece la precedente ricognizione tecnica del 31.12.2025. I due elaborati fotografici vengono utilizzati in modo coordinato, assumendo il primo quale documentazione preliminare e il secondo quale documentazione ufficiale aggiornata nell'ambito del presente incarico integrativo.

3.1 Documentazione integrativa relativa alle attività di rimozione e sgombero

Successivamente al sopralluogo del 23.04.2026, il Liquidatore Giudiziale Dott. Claudio Castilletti ha trasmesso al sottoscritto, con comunicazione e-mail del 29.04.2026, ulteriore documentazione relativa alle attività di rimozione, smontaggio e sgombero eseguite presso l'opificio, comprendente, tra l'altro, il contratto stipulato con la ditta "" e le relazioni descrittive dello stato delle attività redatte dal Geom. Salvatore Iacono. La comunicazione di trasmissione richiama espressamente, tra gli allegati, il "", le relazioni attività xxx del 06/2024, 12/2024 e 06/2025, nonché la precedente perizia immobiliare xxx.

Dalla documentazione contrattuale emerge che le attività oggetto di cessione e successiva rimozione hanno riguardato, in particolare, componenti e beni funzionalmente connessi alla precedente destinazione produttiva dell'opificio, quali pannelli isotermici interni e relative porte, linee di guidovie con ganci e strutture di sostegno, attrezzature e componenti impiantistiche, con obbligo dell'acquirente di procedere alle operazioni di smontaggio, rimozione e trasporto nel rispetto delle condizioni di sicurezza e delle prescrizioni applicabili.

Le successive relazioni tecniche del Geom. Iacono consentono di ricostruire, sia pure in termini descrittivi e non estimativi autonomi, l'evoluzione delle attività di smontaggio. In particolare, la relazione al 05.06.2024 riferisce l'avvenuto smontaggio di pannelli isotermici, guidovie, ganci, elementi presso-piegati in acciaio inox, parti delle tubazioni dell'impianto di refrigerazione, impianti tecnologici e quadri elettrici, nonché lo sgombero di pressoché tutte le attrezzature e macchinari presenti all'interno dell'opificio, con stima di circa il 90% dell'intero pacchetto di materiale isotermico già smontato e sgomberato.

La successiva relazione al 18.12.2024 conferma l'ulteriore avanzamento delle attività, stimando in circa 2.000 mq la superficie di pannelli isotermici smontati e sgomberati e indicando uno stato di avanzamento complessivo pari a circa l'85%, con permanenza di alcune celle, coperture in pannelli isotermici e attività residue di pulizia e scerbatura dei piazzali esterni.

La relazione all'11.06.2025 evidenzia infine un avanzamento delle attività interne stimato pari a circa il 95%, con smontaggio e sgombero di pannelli isotermici, linee di guidovie, componenti metalliche, parte delle tubazioni dell'impianto di refrigerazione, impianti tecnologici e quadri elettrici, nonché con stima di circa 2.700 mq di pannelli isotermici smontati e sgomberati. La medesima relazione dà atto della presenza residua di materiali all'esterno e della necessità di completare carico, trasporto, scerbatura e pulizia dei piazzali, precisando altresì che, per le attività di smontaggio e sgombero, non risultavano arrecati ulteriori danni all'opificio oltre a quanto già rilevato in occasione del contratto sottoscritto tra le parti.

Tale documentazione (contenuta nell'Allegato 2 alla presente relazione), acquisita quale elemento integrativo di riscontro rispetto a quanto direttamente osservato in sede di sopralluogo, conferma l'intervenuta rimozione di gran parte delle componenti specialistiche connesse alla originaria attività di lavorazione carni. Essa rafforza, pertanto, la valutazione già esposta nella presente relazione circa la perdita di funzionalità degli impianti e delle attrezzature produttive, ma anche circa la maggiore liberazione degli spazi interni e la conseguente, sia pur solo astratta, maggiore riconvertibilità del corpo principale ad usi produttivi diversi.

4. Richiamo sintetico alla relazione di stima del 30.05.2020

4.1 Premessa

Con precedente relazione depositata in data 30.05.2020, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla stima del compendio immobiliare di proprietà della società xxx, sito in Giarratana (RG), c.da Margi Monterotondo, costituito da opificio industriale, pertinenze, aree esterne e terreni agricoli, con articolazione della valutazione finale in n. 3 lotti.

Nel presente paragrafo si richiamano sinteticamente i principali dati identificativi e descrittivi già contenuti nella relazione originaria, che costituiscono base comparativa per il successivo aggiornamento.

4.2 Identificazione catastale dei beni

Nuovo Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità / classe	Superficie	R.D.	R.A.
29	516	Seminativo 1^	Ha 1.01.05	€ 49,58	€ 18,27
29	517	Seminativo 1^	Ha 1.07.96	€ 52,97	€ 19,51
29	459	Fabbricato rurale	Ha 0.01.59	—	—
29	464	Fabbricato rurale	Ha 0.02.82	—	—

Tabella 1 - Identificazione catastale dei terreni ricompresi nel compendio.

Nuovo Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Categoria	Superficie	Rendita
29	515/1	D/7	----	€ 45.396,56

Tabella 2 - Identificazione catastale dei fabbricati ricompresi nel compendio.

Tutti i beni sopra indicati risultano intestati alla società xxx con sede in xxx Come già evidenziato nella relazione del 2020, la particella 515/1 presenta una superficie complessiva pari a circa 20.000 mq.

4.3 Descrizione generale del compendio

Il compendio oggetto di stima riguarda uno stabilimento industriale già adibito alla produzione e lavorazione di carni e insaccati derivati dalla macellazione di suini, ubicato nel territorio del Comune di Giarratana e insistente su una superficie complessiva di circa 41.000 mq.

L'appezzamento di terreno sul quale insistono i fabbricati è delimitato a ovest dalla Strada Statale n. 194, dalla quale si accede mediante ingresso principale, e a est dalla Strada Provinciale n. 59 Modica-Giarratana, dalla quale è presente un ulteriore accesso. Urbanisticamente l'area ricade in zona "E" - Verde Agricolo del P.R.G. del Comune di Giarratana e dista circa 1,5 km dal centro abitato.

4.4 Composizione del compendio e consistenze principali

ID	Descrizione	Superficie [mq]
1	Stabilimento industriale	3.700,00
2	Autorimessa	240,00
3	Fabbricato uffici	160,00
4	Vasca di raccolta acque	237,50
5	Riserva idrica	233,65
6	Bilico per autotreni	57,75
7	Impianto di depurazione	158,78
8	Cabine elettriche	82,50
9	Viabilità interna e piazzali	7.015,00
10	Superficie p.lla 515	20.000,00
11	Terreno agricolo p.lla 516	10.105,00
12	Terreno agricolo p.lla 517	10.796,00

Tabella 3 - Composizione del compendio e consistenze principali richiamate dalla C.T.U. 2020.

Le consistenze sopra riportate sono quelle assunte nella C.T.U. del 2020 e vengono richiamate quale base descrittiva del compendio, salvo i successivi aggiornamenti estimativi correlati allo stato attuale dei luoghi.

4.5 Sintesi descrittiva dei singoli corpi immobiliari

Nei sottoparagrafi che seguono si richiamano, in forma sintetica, le caratteristiche principali dei singoli corpi immobiliari costituenti il compendio, secondo quanto già descritto nella C.T.U. del 2020. Tale ricognizione ha la finalità di fornire la base descrittiva necessaria per il successivo confronto con lo stato attuale dei luoghi e con le modifiche rilevate in sede di aggiornamento estimativo.

4.5.1 Stabilimento industriale

Il fabbricato principale è costituito da un capannone prefabbricato in cemento armato, con struttura portante verticale e orizzontale in pilastri e travi e pareti perimetrali in pannelli prefabbricati. La costruzione risale alla fine degli anni '90 ed era destinata ai vari reparti del ciclo produttivo, comprendenti macellazione, lavorazione carni fresche, lavorazione insaccati, confezionamento, spedizione e locali accessori. La superficie del corpo principale è pari a circa 3.700 mq, con presenza di una parte seminterrata adibita ad autorimessa di circa 240 mq e di un livello piano primo destinato a servizi del personale.

4.5.2 Fabbricato uffici

Il fabbricato uffici, separato dal corpo principale, è realizzato con struttura in c.a., solaio in latero-cemento e copertura a tetto a falde. Internamente risulta suddiviso in ambienti adibiti a uffici, servizi e ripostiglio, con superficie di circa 160 mq.

4.5.3 Vasca di raccolta acque

Nelle immediate vicinanze del fabbricato uffici è presente una vasca per la raccolta dell'acqua, con dimensioni indicative pari a 25 m x 9,5 m x h 3 m, per una superficie in pianta di circa 237,5 mq.

4.5.4 Riserve idriche

Alle spalle del fabbricato principale sono presenti vasche in c.a. destinate alla riserva idrica a servizio degli usi generali e dell'impianto antincendio, per una superficie complessiva di circa 233,65 mq e capacità indicativa di circa 350 mc.

4.5.5 Bilico per autotreni

È presente un impianto di pesatura fisso, collocato in area esterna pavimentata, composto da una pesa con portata pari a 60 t e piattaforma in acciaio. Trattasi di pertinenza funzionalmente connessa al pregresso utilizzo produttivo del complesso.

4.5.6 Impianto di depurazione

In area separata rispetto al corpo principale è presente l'impianto di depurazione, costituito da manufatti in c.a. e vasche per la sedimentazione e il trattamento dei reflui provenienti dai processi produttivi. Già nella relazione del 2020 la struttura edilizia risultava sostanzialmente conservata, mentre la parte impiantistica era descritta come danneggiata e bisognosa di ripristino e rifunzionalizzazione.

4.5.7 Cabine elettriche e locale gruppo elettrogeno

Sul retro dell'opificio sono presenti manufatti destinati all'alloggiamento della cabina elettrica e del gruppo elettrogeno. La relazione originaria rilevava un sostanziale buono stato della struttura edilizia, ma una grave compromissione della parte impiantistica per effetto di furti e/o atti vandalici.

4.5.8 Viabilità interna, piazzali e terreni

Il compendio è dotato di strade interne, piazzali pavimentati, aree di manovra, aree verdi, recinzione perimetrale e cancelli di accesso. Ai due lati della strada principale insistono inoltre due appezzamenti di terreno agricolo, identificati catastalmente alle particelle 516 e 517 del foglio 29, per una superficie complessiva di Ha 2.09.01.

4.6 Esito estimativo della relazione del 30.05.2020

All'esito della relazione del 30.05.2020, il valore del compendio immobiliare fu stimato in complessivi Euro 1.534.548,04 in ipotesi di lotto unico, con proposta alternativa di suddivisione in tre lotti separati, così valutati:

Configurazione	Valore stimato CTU 2020 [€]
Lotto unico	€ 1.534.548,04
Lotto 1	€ 1.352.522,12
Lotto 2	€ 31.401,61
Lotto 3	€ 150.624,32

Tabella 4 - Valori stimati nella C.T.U. del 2020 per lotto unico e lotti separati.

Tali valori costituiscono il termine di raffronto storico rispetto al quale procedere alla presente rivalutazione tecnica aggiornata.

5. Stato attuale dei luoghi a seguito del sopralluogo del 23.04.2026

Il sopralluogo del 23.04.2026, documentato nell'Allegato n. 1 ter, ha consentito di verificare lo stato attuale del compendio e di confrontarlo con il quadro già emerso nella ricognizione del 31.12.2025, documentata nell'Allegato n. 1 bis.

5.1 Accessi, viabilità e inquadramento generale

Gli accessi al compendio risultano ancora riconoscibili e praticabili. L'accesso principale dalla S.S. 194, il relativo cancello, il viale di ingresso e l'accesso secondario dalla S.P. 59 sono documentati nelle foto nn. 1-5 dell'Allegato n. 1 ter. Tali immagini confermano la permanenza di un sistema di accessibilità articolato e coerente con la precedente configurazione produttiva del sito.

Permangono tuttavia condizioni di abbandono e carente manutenzione delle aree esterne, con vegetazione spontanea, materiali accatastati e tratti di recinzione (la maggior parte) non più integri, elementi che incidono negativamente sulla valorizzazione complessiva del compendio.

5.2 Esterni dell'opificio principale

Le foto nn. 6-19 dell'Allegato n. 1 ter documentano i prospetti e le aree esterne dell'opificio principale.

All'esito dell'esame visivo effettuato in occasione del sopralluogo, il corpo di fabbrica principale conserva, nel complesso, la propria continuità edilizia e la riconoscibilità dell'impianto originario, senza che siano emersi, limitatamente alle verifiche esperibili in sede di sopralluogo, evidenti segni di dissesto strutturale generalizzato.

Si rilevano, tuttavia, diffuse condizioni di degrado manutentivo e di abbandono delle aree pertinenziali, con presenza di serramenti danneggiati, vegetazione spontanea, materiali rimossi e depositati all'esterno, nonché componenti ed elementi impiantistici non più funzionali all'attività produttiva originaria.

In particolare, le foto nn. 8-10 documentano la presenza di strutture metalliche e componenti riconducibili a preesistenti impianti tecnologici o produttivi, attualmente non più inseriti in un sistema funzionante. Le foto nn. 12-18 evidenziano, invece, lo stato di trascuratezza delle aree laterali e di servizio, caratterizzate dalla presenza di infissi danneggiati, materiali dismessi e segni di prolungata mancata manutenzione.

5.3 Interni dell'opificio principale

Le foto nn. 20-36 dell'Allegato n. 1 ter documentano lo stato degli ambienti interni del corpo principale. Gli spazi risultano in larga parte liberati rispetto alla precedente configurazione produttiva, con rimozione di parte delle pareti divisorie, degli infissi interni, dei portoni, delle pannellature e delle componenti connesse alla originaria attività di lavorazione carni.

Le foto nn. 28 e 29 risultano particolarmente significative, in quanto evidenziano la creazione di ampi spazi vuoti interni a seguito della rimozione di componenti e partizioni specialistiche. Tale circostanza determina una minore rigidità funzionale rispetto al passato e rende il compendio astrattamente più riconvertibile a usi produttivi diversi da quello originario.

Al tempo stesso, gli ambienti interni non possono ritenersi immediatamente fruibili: permangono finiture ammalorate, controsoffittature in parte rimosse, pavimentazioni da verificare, materiali e residui da rimuovere, nonché macchinari residuali in disuso, come documentato in particolare dalle foto nn. 31-33 e 36.

Le foto nn. 30, 34 e 35 documentano la copertura in lastre curve di fibrocemento e le strutture portanti interne. Dal mero esame visivo, nelle porzioni osservate, non si rilevano evidenti segni di infiltrazioni; resta ferma la natura prudentiale della valutazione, non essendo state eseguite indagini specialistiche sui materiali della copertura né verifiche strutturali invasive.

5.4 Impianti residui, locali tecnici e vandalismi

Le foto nn. 37-41 dell'Allegato n. 1 ter documentano lo stato dei locali tecnici, delle componenti impiantistiche smantellate o residuali, i segni di degrado, di manomissioni e atti vandalici. Tale quadro conferma, e in parte accentua, quanto già rilevato nella C.T.U. del 2020 in ordine alla sostanziale perdita di funzionalità degli impianti tecnologici.

In sede di sopralluogo non sono stati acquisiti elementi documentali analitici idonei a ricostruire puntualmente, voce per voce, tutte le rimozioni intervenute dopo il 2020. Tuttavia, l'esame diretto dei luoghi conferma l'avvenuta rimozione di numerose componenti specialistiche e l'ulteriore perdita di funzionalità della parte impiantistica residua. Il valore degli impianti deve pertanto essere considerato nullo o comunque meramente residuale, dovendosi tenere conto anche dei possibili costi di sgombero, smaltimento, ripristino e rifunzionalizzazione.

5.5 Palazzina uffici

Le foto nn. 42-48 dell'Allegato n. 1 ter documentano lo stato della palazzina uffici, sia all'esterno sia all'interno. Il fabbricato conserva una propria autonomia fisica rispetto al corpo principale, ma presenta uno stato manutentivo non ottimale e, soprattutto, rilevanti fenomeni fessurativi interni documentati dalle foto nn. 47 e 48.

Tali fenomeni, pur non essendo stati oggetto di specifica indagine strutturale, impongono una valutazione prudenziale del bene e rendono opportuno un eventuale approfondimento tecnico prima di ogni ipotesi di riutilizzo o valorizzazione autonoma.

5.6 Vasca, recinzione e terreni

Le foto nn. 49-51 dell'Allegato n. 1 ter documentano lo stato della vasca di raccolta/accumulo acque, con segni di degrado, ammaloramenti e possibili deformazioni e cedimenti locali da approfondire. Anche tali elementi incidono negativamente sulla valorizzazione del manufatto rispetto alla precedente stima.

Le foto nn. 52-54 dell'Allegato n. 1 ter documentano la recinzione e i terreni ricompresi nei lotti 2 e 3. In particolare, la foto n. 52 evidenzia un tratto di recinzione con rete metallica non più presente; permangono tuttavia il cordolo/fondazione in calcestruzzo e i paletti metallici di supporto, che appaiono in più tratti ancora presenti. La valorizzazione della recinzione viene pertanto riferita al valore residuo delle opere di base e dei supporti ancora esistenti, e non a una recinzione pienamente funzionale e continua. Durante il sopralluogo sono stati analizzati molteplici tratti di recinzione perimetrale e quasi tutti i tratti versavano nelle condizioni di cui alla foto n.52, ovvero supporto recinzione ancora integro ma recinzione non più presente. Le foto nn. 53 e 54 documentano inoltre i terreni ricompresi nei lotti 2 e 3 e i relativi sistemi di deflusso delle acque; in sede di sopralluogo è stata altresì rilevata la limitata disponibilità idrica dei terreni, elemento che concorre a giustificare una valutazione prudenziale del relativo valore agricolo.

6. Incidenza estimativa delle modifiche intervenute

Sotto il profilo estimativo, le modifiche intervenute rispetto alla relazione del 2020 determinano un effetto duplice.

Da un lato, la rimozione di attrezzature, pannellature, partizioni e componenti tipiche della precedente attività di lavorazione carni rende oggi il bene meno rigidamente connotato come stabilimento alimentare specialistico. Gli ambienti interni appaiono in parte più liberi e astrattamente rifunzionalizzabili per usi produttivi diversi, come documentato dalle foto nn. 28-29 dell'Allegato n. 1 ter.

Dall'altro lato, il perdurante abbandono, la mancanza di manutenzione, la presenza di materiali da rimuovere, lo smantellamento o la residualità degli impianti, le condizioni della palazzina uffici, il degrado della vasca e la non piena efficienza della recinzione incidono negativamente sul valore attuale e impongono una valutazione prudenziale.

Ne deriva che il compendio può oggi essere considerato meno specialistico e potenzialmente più adattabile rispetto alla configurazione precedente, ma non può essere stimato come bene pronto all'uso né come complesso già rifunzionalizzato. Il valore deve pertanto essere determinato tenendo conto sia della consistenza edilizia residua, ancora significativa, sia degli oneri e delle incertezze connessi alla rimessa in uso.

7. Criterio adottato per l'aggiornamento della stima

Per il presente aggiornamento si ritiene corretto mantenere, quale riferimento metodologico di base, l'impostazione già seguita nella C.T.U. del 2020, fondata sul criterio sintetico-comparativo, sulla valutazione

per punti di merito (Ki) e sulla successiva determinazione del valore unitario delle pertinenze mediante coefficienti correttivi.

Tale impostazione viene tuttavia applicata tenendo conto dei più recenti riferimenti di mercato, del mutato stato dei luoghi, della diversa configurazione materiale del compendio e delle risultanze del sopralluogo ufficiale del 23.04.2026.

8. Riferimenti di mercato aggiornati e valore medio di riferimento

Ai fini dell'aggiornamento della stima si è tenuto conto dei valori OMI riferiti al 2° semestre 2025, riportati negli Allegati n. 1 bis e n. 1 ter, relativi alle aree produttive dei Comuni di Giarratana, Chiaramonte Gulfi e Ragusa, nonché alla tipologia uffici nel Comune di Giarratana.

Comune	Zona / destinazione	Tipologia	Valori compravendita OMI 2° sem. 2025
Giarratana	Extraurbana / zone agricole - produttiva	Capannoni tipici	Euro 130 - 220 / mq
Chiaramonte Gulfi	Extraurbana / zone agricole - produttiva	Capannoni industriali	Euro 210 - 355 / mq
Chiaramonte Gulfi	Extraurbana / zone agricole - produttiva	Capannoni tipici	Euro 130 - 230 / mq
Ragusa	Extraurbana / zone agricole - produttiva	Capannoni industriali	Euro 230 - 340 / mq
Ragusa	Extraurbana / zone agricole - produttiva	Capannoni tipici	Euro 140 - 210 / mq
Giarratana	Periferica / aree esterne al centro storico - terziaria	Uffici	Euro 455 - 770 / mq

Tabella 5 - Quotazioni OMI 2025 assunte a riferimento per il confronto estimativo.

Dall'esame dei dati OMI emerge che, per il Comune di Giarratana, non risultano quotazioni specifiche per capannoni industriali, ma solo per capannoni tipici. Tale circostanza conferma la limitatezza del mercato locale per immobili produttivi di maggiore dimensione e specializzazione. Per tale ragione, come già avvenuto nella relazione del 2020, si è ritenuto opportuno estendere il confronto ai Comuni di Chiaramonte Gulfi e Ragusa, caratterizzati da un mercato produttivo più significativo o comunque da valori utilizzabili come riferimento comparativo.

Si evidenzia come i valori tratti dalla banca dati delle quotazioni OMI relativi al 2° semestre 2025 siano diminuiti rispetto ai valori relativi all'anno 2019 1° semestre utilizzati per le valutazioni della precedente perizia, come si evince dalla seguente tabella:

Comune	Zona / destinazione	Tipologia	OMI 2019 – 1° semestre €/mq	Valore medio 2019 €/mq	OMI 2025 – 2° semestre €/mq	Valore medio 2025 €/mq	Variazione media
Giarratana	Extraurbana / zone agricole – produttiva	Capannoni tipici	150 – 300	225,00	130 – 220	175,00	-22,22%
Chiaramonte Gulfi	Extraurbana / zone agricole – produttiva	Capannoni industriali	250 – 450	350,00	210 – 355	282,50	-19,29%
Chiaramonte Gulfi	Extraurbana / zone agricole – produttiva	Capannoni tipici	150 – 300	225,00	130 – 230	180,00	-20,00%
Ragusa	Extraurbana / zone agricole – produttiva	Capannoni industriali	250 – 450	350,00	230 – 340	285,00	-18,57%
Ragusa	Extraurbana / zone agricole – produttiva	Capannoni tipici	150 – 300	225,00	140 – 210	175,00	-22,22%
Media segm. produttivo				275,00		219,50	-20,46%

Tabella 6 - Confronto tra valori OMI 2019 e 2025 del segmento produttivo di riferimento.

In sintesi, il confronto tra i valori OMI del 1° semestre 2019 e quelli del 2° semestre 2025 evidenzia una contrazione generalizzata del segmento produttivo considerato, con riduzioni comprese tra il 18,57% e il

22,22% e una diminuzione media complessiva pari a circa il 20,50%. Tale andamento conferma un ridimensionamento del mercato di riferimento rispetto all'epoca della precedente perizia e costituisce un elemento coerente con l'adozione, nel presente aggiornamento estimativo, di criteri valutativi maggiormente prudentziali.

Parallelamente, sono state svolte alcune ricerche di mercato presso operatori del settore immobiliare attivi nella provincia di Ragusa, dalle quali è emerso che il mercato degli immobili produttivi di dimensioni medio-grandi nel contesto locale risulta limitato, con maggiore frequenza di compravendite di immobili di taglia inferiore e in condizioni mediamente migliori rispetto al compendio in esame.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, e tenuto conto della localizzazione del bene, della notevole estensione del compendio, dello stato manutentivo non ottimale, della necessità di interventi di riordino, ripristino e rifunzionalizzazione, nonché del permanere di una significativa consistenza edilizia e di ampie aree pertinenziali, si ritiene congruo assumere quale valore medio unitario di riferimento per l'opificio principale il valore di Euro 300,00/mq, da sottoporre ai necessari correttivi mediante il metodo dei punti di merito.

9. Aggiornamento dei punti di merito (Ki)

Nella precedente relazione di stima, il valore medio di riferimento per i fabbricati era stato determinato in Euro 465,57/mq. A tale valore era stato applicato un coefficiente complessivo di merito pari al 55,5%, ottenendo così un valore unitario base pari a Euro 258,39/mq, assunto quale parametro di partenza per la valutazione dei diversi corpi edilizi, successivamente modulato mediante l'applicazione degli specifici coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche, alla destinazione e allo stato dei singoli fabbricati.

Alla luce dello stato attuale dei luoghi e delle risultanze del sopralluogo del 23.04.2026, si procede a una nuova ponderazione dei punti di merito, secondo la seguente tabella.

ID	Punti di merito	Ki immobile di riferimento	Ki immobile di stima
1	Posizione del sito vicino a vie di comunicazione principali	8,00%	2,00%
2	Posizione del sito in un contesto industriale favorevole	8,00%	2,00%
3	Stato della viabilità per raggiungere il sito	3,00%	1,00%
4	Distanza dal centro urbano	3,00%	2,50%
5	Età dell'immobile industriale	6,00%	3,30%
6	Caratteristiche della struttura	4,00%	2,50%
7	Stato delle strutture	23,00%	19,20%
8	Condizioni della copertura	6,00%	3,20%
9	Disponibilità spazi	4,00%	3,70%
10	Grado di finiture	2,00%	0,50%
11	Caratteristiche e stato degli impianti	12,00%	1,00%
12	Caratteristiche e stato della viabilità e del verde	2,00%	1,00%
13	Flessibilità e riconvertibilità potenziale del sito produttivo	12,00%	5,60%
14	Dimensioni sito allineate al mercato locale	12,00%	4,00%
15	Disponibilità dell'immobile	3,00%	2,00%

ID	Punti di merito	Ki immobile di riferimento	Ki immobile di stima
	TOTALE	100,00%	53,50%

Tabella 7 - Aggiornamento dei punti di merito (Ki) per la determinazione del valore unitario.

In sintesi, la nuova ponderazione dei punti di merito conduce a un coefficiente complessivo pari al 53,50%, lievemente inferiore rispetto a quello assunto nella C.T.U. del 2020. Il dato riflette, in chiave prudenziale, il permanere di una significativa consistenza edilizia e di una parziale rifunzionalizzabilità del compendio, ma anche il peggioramento manutentivo, la perdita di funzionalità degli impianti e le criticità riscontrate nelle pertinenze e negli spazi esterni.

Il coefficiente complessivo di merito aggiornato risulta pertanto pari al 53,50%. Ne consegue un valore unitario finale del corpo principale pari a:

$$V_x = V_m \times K_i = \text{Euro } 300,00/\text{mq} \times 53,50\% = \text{Euro } 160,50/\text{mq}$$

La ponderazione valorizza la qualità residua della struttura portante e lo stato generale del manufatto sotto il profilo edilizio, alla luce delle risultanze del sopralluogo ufficiale del 23.04.2026. Nella presente ponderazione si ritiene congruo riconoscere un peso significativo alla qualità residua delle strutture, alla copertura, alla disponibilità di spazi e alla maggiore astratta rifunzionalizzabilità del corpo principale, ferma restando una marcata prudenza con riguardo agli impianti, alle finiture, al contesto produttivo e alla concreta flessibilità d'uso.

10. Valori assunti per pertinenze, terreni e recinzioni

Ai fini del presente aggiornamento si assumono i seguenti parametri di base:

Voce	Parametro assunto	Motivazione sintetica
Fabbricato uffici	Euro 300/mq	Valore determinato partendo dal limite inferiore OMI 2025 per uffici, pari a Euro 455/mq, ulteriormente ridotto in ragione del contesto agricolo-produttivo, dello stato manutentivo e dei fenomeni fessurativi rilevati.
Terreni agricoli	Euro 2,00/mq	Valore prudenziale, ridotto rispetto a quello assunto nella C.T.U. 2020, pari a Euro 2,29/mq, tenendo conto della debolezza del mercato locale e della limitata disponibilità idrica.
Recinzione e cordolatura in c.a.	Euro 17,50/ml	Valore riferito al residuo costituito da cordolo/fondazione e paletti metallici di supporto; la rete metallica risulta in larga parte rimossa.
Piazzali e viabilità interna	Euro 27,00/mq	Valore ridotto rispetto alla C.T.U. 2020 in ragione del peggioramento dello stato manutentivo, della presenza di vegetazione spontanea e della necessità di interventi di ripristino e pulizia.

Tabella 8 - Parametri assunti per la stima di pertinenze, terreni e recinzioni.

Per il **fabbricato uffici**, il valore unitario è stato assunto pari a Euro 300/mq. Tale valore deriva dal limite inferiore delle quotazioni OMI 2025 per la tipologia uffici, assunto quale riferimento orientativo iniziale, e successivamente ridotto per tenere conto del particolare contesto agricolo-produttivo in cui il fabbricato è inserito, della sua limitata autonomia commerciale rispetto al compendio principale, dello stato manutentivo rilevato e, soprattutto, della presenza di fenomeni fessurativi che incidono negativamente sull'appetibilità del bene e sui presumibili costi di ripristino.

Per i **terreni agricoli**, si assume un valore unitario pari a Euro 2,00/mq, inferiore rispetto al valore di Euro 2,29/mq assunto nella C.T.U. 2020. Tale riduzione appare coerente con la debolezza del mercato locale, con la natura agricola dell'area, con la limitata disponibilità idrica e con le indicazioni acquisite nell'ambito dell'analisi del mercato locale, condotta mediante ricerche presso operatori specializzati e consultazione di

siti web dedicati alle compravendite immobiliari. Le indicazioni informali eventualmente acquisite non vengono considerate come parametro autonomo di stima, ma solo come elemento di riscontro del quadro di mercato complessivo.

Per quanto riguarda la **recinzione perimetrale**, la precedente C.T.U. aveva valorizzato la recinzione continua, costituita da cordolo in calcestruzzo, paletti metallici e rete, attribuendole un valore unitario pari a Euro 35,00/ml. Nel corso dei sopralluoghi più recenti è stato invece rilevato che la rete metallica risulta in larga parte rimossa, mentre permangono il cordolo/fondazione in calcestruzzo e i paletti metallici di supporto, in più tratti ancora presenti e sostanzialmente integri. La valorizzazione oggi assunta non è pertanto riferita a una recinzione pienamente funzionale, bensì al valore residuo delle opere di base e dei supporti ancora esistenti, prudenzialmente stimato nel 50% del valore assunto nella precedente relazione.

Per i **piazzali e la viabilità interna**, il valore unitario viene ridotto rispetto a quello assunto nella precedente C.T.U., pur riconoscendo la persistente utilità funzionale delle aree esterne per la movimentazione dei mezzi, lo stoccaggio e le attività accessorie all'opificio. La riduzione tiene conto del peggioramento manutentivo, della presenza di vegetazione spontanea e della necessità di interventi preliminari di pulizia e ripristino prima di un pieno riutilizzo produttivo delle aree.

11. Stima aggiornata del compendio

Sulla base dei parametri sopra indicati, e mantenendo la medesima articolazione in tre lotti già proposta nella C.T.U. del 2020, si perviene alla seguente stima aggiornata.

11.1 Lotto 1

Il Lotto 1 comprende l'opificio principale, l'autorimessa, la riserva idrica, il bilico per autotreni, l'impianto di depurazione, le cabine elettriche, i piazzali, la quota parte di recinzione e l'area pertinenziale di cui alla particella 515.

LOTTO 1								
ID	Descrizione	Superf. [mq]	Lungh. [m]	f (coeff. valore pertinenza)	Vx: Valore unitario di rif. [€/mq]	Vxp: Valore unitario [€/mq]	Valore unitario [€/m]	Valore finale [€]
1	Stabilimento industriale	3.700		1,00	160,50	160,50		€ 593.850,00
2	Autorimessa	240		0,50	160,50	80,25		€ 19.260,00
3	Riserva idrica	234		0,50	160,50	80,25		€ 18.750,41
4	Bilico per autotreni	58		0,80	160,50	128,40		€ 7.415,10
5	Impianto di depurazione	159		0,80	160,50	128,40		€ 20.387,35
6	Cabine elettriche	83		0,80	160,50	128,40		€ 10.593,00
7	Viabilità interna e piazzali	7.015			27,00	27,00		€ 189.405,00
8	Valore dell'area (P.lla 515)	20.000			2,00	2,00		€ 40.000,00

9	Recinzione e cordolatura in c.a.		490			17,50	€ 8.575,00
TOTALE LOTTO 1							€ 908.235,86

Tabella 9 - Stima aggiornata del Lotto 1: opificio principale e pertinenze produttive.

Il Lotto 1 rappresenta il nucleo principale del compendio e concentra la quota largamente prevalente del valore complessivo, in quanto comprende l'opificio industriale e le pertinenze direttamente funzionali alla precedente attività produttiva. La stima recepisce, in chiave prudenziale, sia la rilevante consistenza edilizia ancora esistente sia le criticità manutentive e impiantistiche emerse nel corso dei sopralluoghi.

11.2 Lotto 2

Il Lotto 2 comprende il terreno agricolo identificato alla particella 516 e la relativa quota parte di recinzione.

LOTTO 2								
ID	Descrizione	Superf. [mq]	Lungh. [m]	f (coeff. valore pertinenza)	Vx: Valore unitario di rif. [€/mq]	Vxp: Valore unitario [€/mq]	Valore unitario [€/m]	Valore finale [€]
1	Terreno agricolo p.lla 516	10.105			2,00	2,00		€ 20.210,00
2	Recinzione e cordolatura in c.a.		235				17,50	€ 4.112,50
TOTALE LOTTO 2								€ 24.322,50

Tabella 10 - Stima aggiornata del Lotto 2: terreno agricolo p.lla 516 e quota parte di recinzione.

Il Lotto 2 presenta una consistenza più contenuta ed è costituito essenzialmente da bene agricolo con opere accessorie residue. Il relativo valore risulta pertanto determinato in misura contenuta, coerentemente con la natura del cespite, con la limitata incidenza della recinzione residua e con l'impostazione prudenziale adottata per il mercato agricolo locale.

11.3 Lotto 3

Il Lotto 3 comprende il terreno agricolo identificato alla particella 517, il fabbricato uffici, la vasca di raccolta acque e la relativa quota parte di recinzione.

LOTTO 3								
ID	Descrizione	Superf. [mq]	Lungh. [m]	f (coeff. valore pertinenza)	Vx: Valore unitario di rif. [€/mq]	Vxp: Valore unitario [€/mq]	Valore unitario [€/m]	Valore finale [€]
1	Fabbricato uffici	158		1,00	300,00	300,00		€ 47.334,00
2	Vasca di raccolta acque	238		0,50	160,50	80,25		€ 19.059,38

3	Terreno agricolo p.lla 517	10.796			2,00	2,00	€ 21.592,00
4	Recinzione e cordolatura in c.a.		240			17,50	€ 4.200,00
TOTALE LOTTO 3							€ 92.185,38

Tabella 11 - Stima aggiornata del Lotto 3: terreno agricolo p.lla 517, fabbricato uffici, vasca e quota parte di recinzione.

Il Lotto 3 si caratterizza per una composizione mista, comprendendo terreno agricolo, fabbricato uffici, vasca di raccolta acque e quota parte di recinzione. La relativa stima riflette, da un lato, la presenza di manufatti suscettibili di autonoma valorizzazione e, dall'altro, le condizioni manutentive non ottimali e la necessità di una valutazione cautelativa in ordine alla concreta commerciabilità del lotto.

Il valore complessivo aggiornato del compendio, determinato nei limiti e con i criteri sopra esposti, risulta pertanto pari a Euro 1.024.743,74 €, arrotondabile, ai fini estimativi, in Euro 1.025.000,00.

12. Valutazione dell'articolazione in lotti

La suddivisione in tre lotti già proposta nella C.T.U. del 2020 appare ancora sostanzialmente coerente con l'attuale configurazione del compendio e con l'obiettivo di migliorarne la collocabilità sul mercato.

Il Lotto 1 mantiene la propria autonomia funzionale quale nucleo produttivo principale, essendo costituito dall'opificio e dalle relative pertinenze strettamente connesse. I Lotti 2 e 3, pur presentando valori unitari agricoli contenuti e una commerciabilità da valutare con prudenza, consentono di separare i terreni e alcuni manufatti accessori dal complesso produttivo principale, intercettando potenziali interessi diversi da quelli di un acquirente industriale.

La conferma dell'articolazione in tre lotti resta comunque subordinata alle determinazioni del Tribunale e alle eventuali verifiche tecnico-catastali e giuridiche necessarie in caso di vendita competitiva.

13. Considerazioni finali e cautele

La valutazione che precede costituisce aggiornamento tecnico-estimativo del valore del compendio alla luce dello stato dei luoghi riscontrato, delle modifiche sopravvenute rispetto al 2020, della ricognizione del 31.12.2025, del sopralluogo ufficiale del 23.04.2026 e dei più recenti parametri di mercato disponibili.

Il compendio presenta oggi, da un lato, una minore specializzazione funzionale rispetto alla precedente configurazione produttiva; dall'altro lato, presenta un più marcato stato di abbandono, ammaloramento e incompletezza sotto il profilo manutentivo, impiantistico e pertinenziale.

La presente stima tiene conto delle risultanze disponibili e del mero esame visivo dei luoghi. Restano estranee alla presente relazione eventuali verifiche specialistiche non eseguite, quali indagini strutturali, analisi di laboratorio sui materiali della copertura, verifiche impiantistiche funzionali, verifiche ambientali, controlli urbanistico-edilizi e catastali di dettaglio ulteriori rispetto a quelli già disponibili in atti.

Qualora il Tribunale intendesse assumere il valore aggiornato quale base di una successiva vendita competitiva, potrà essere opportuno procedere, ove ritenuto necessario, a verifiche integrative mirate, in particolare in relazione allo stato della copertura, alla palazzina uffici, alla vasca, alla presenza di materiali da rimuovere o smaltire.

14. Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra svolte, della precedente C.T.U. depositata in data 30.05.2020, della ricognizione tecnica del 31.12.2025 documentata nell'Allegato n. 1 bis e del sopralluogo ufficiale del

23.04.2026 documentato nell'Allegato n. 1 ter, il sottoscritto ritiene che il valore attuale del compendio immobiliare sito in Giarratana (RG), c.da Margi Monterotondo, possa essere prudenzialmente determinato in complessivi Euro 1.024.743,74, arrotondabili in Euro 1.025.000,00.

Lotto	Descrizione sintetica	Valore aggiornato
Lotto 1	Opificio principale e pertinenze produttive	Euro 908.235,86
Lotto 2	Terreno agricolo p.lla 516 e quota recinzione	Euro 24.322,50
Lotto 3	Terreno agricolo p.lla 517, fabbricato uffici, vasca e quota recinzione	Euro 92.185,38
Totale	Valore complessivo aggiornato	Euro 1.024.743,74
Totale arrotondato	Valore estimativo complessivo	Euro 1.025.000,00

Tabella 12 - Riepilogo finale dei valori aggiornati per singoli lotti e valore complessivo del compendio.

Il valore sopra indicato recepisce la riduzione rispetto alla stima del 2020, motivata dal peggioramento manutentivo generale, dalla perdita di funzionalità degli impianti, dalle condizioni della palazzina uffici, della vasca e della recinzione, nonché dalla limitata appetibilità del mercato locale per un compendio produttivo di tale dimensione.

Al contempo, la valutazione tiene conto del fatto che il corpo principale conserva una significativa consistenza edilizia e che la rimozione di parte delle componenti specialistiche ha reso gli spazi interni meno rigidamente vincolati alla precedente destinazione di lavorazione carni, aumentando in parte la astratta possibilità di rifunionalizzazione per usi diversi.

15. Elenco allegati richiamati

Allegato	Descrizione
Allegato n. 1	Elaborati fotografici e tavole della C.T.U. originaria del 2020.
Allegato n. 1 bis	Elaborati fotografici e tavole relativi alla ricognizione tecnica del 31.12.2025 e riferimenti OMI 2025.
Allegato n. 1 ter	Elaborati fotografici e tavole relativi al sopralluogo ufficiale del 23.04.2026 e riferimenti OMI 2025.
Allegato n. 2	Documentazione integrativa trasmessa dal Liquidatore Giudiziale relativa alle attività di rimozione, smontaggio e sgombero presso l'opificio

Tabella 13 - Elenco degli allegati richiamati nella relazione tecnica integrativa.

Roma, li' 19.05.2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Iaquilino

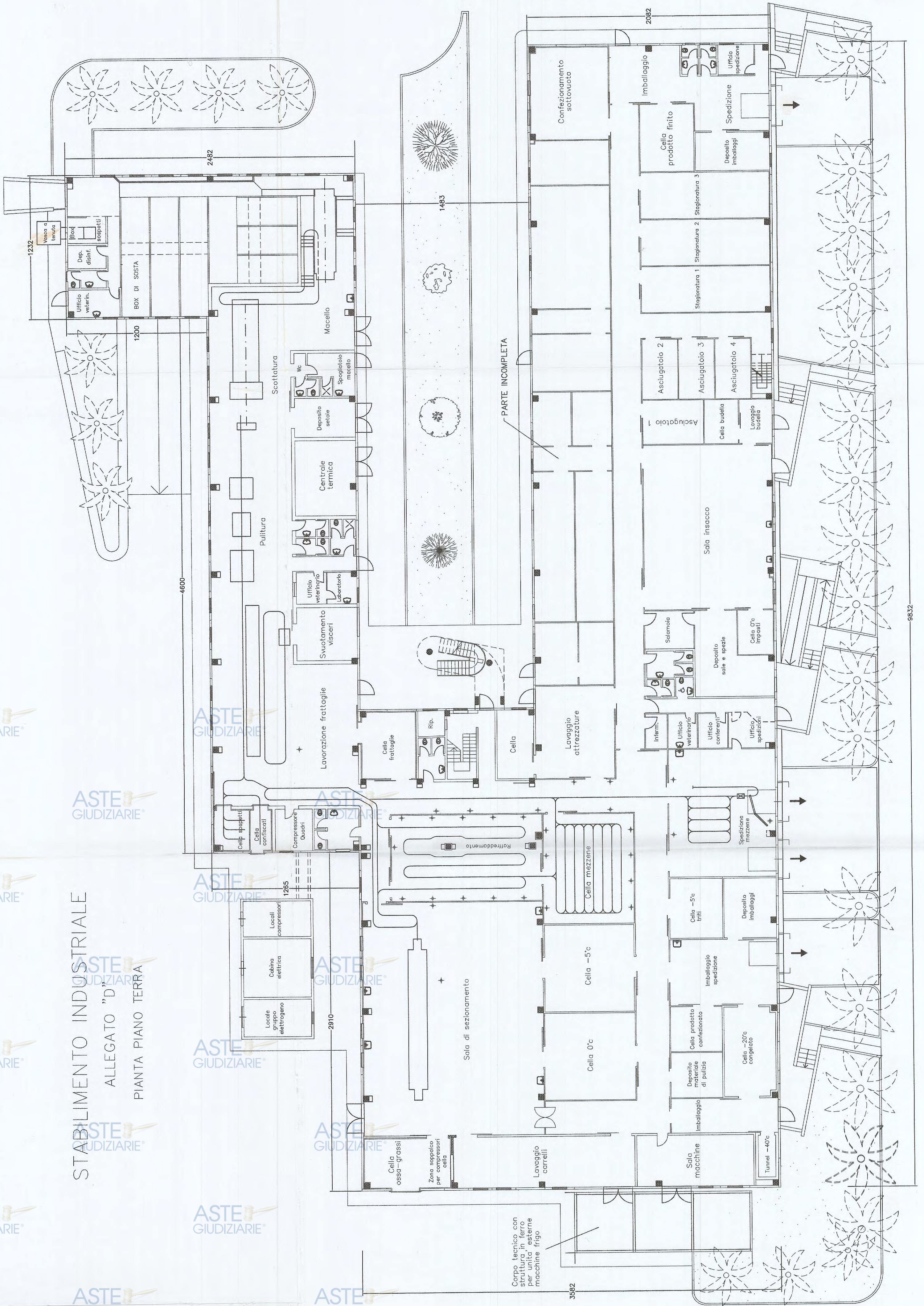
SEGUONO N. 4 TAVOLE ALLEGATE NELLA PRECEDENTE CTU DEL 2005 E
PRESENTI NEGLI ATTI

PAG. 17 - LAYOUT OPIFICIO PRINCIPALE;

PAG. 18 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO DEL CAPANNONE;

PAG. 19 - PIANTA LOCALI (SPOGLIATOI) ANNESSI AL CORPO CAPANNONE;

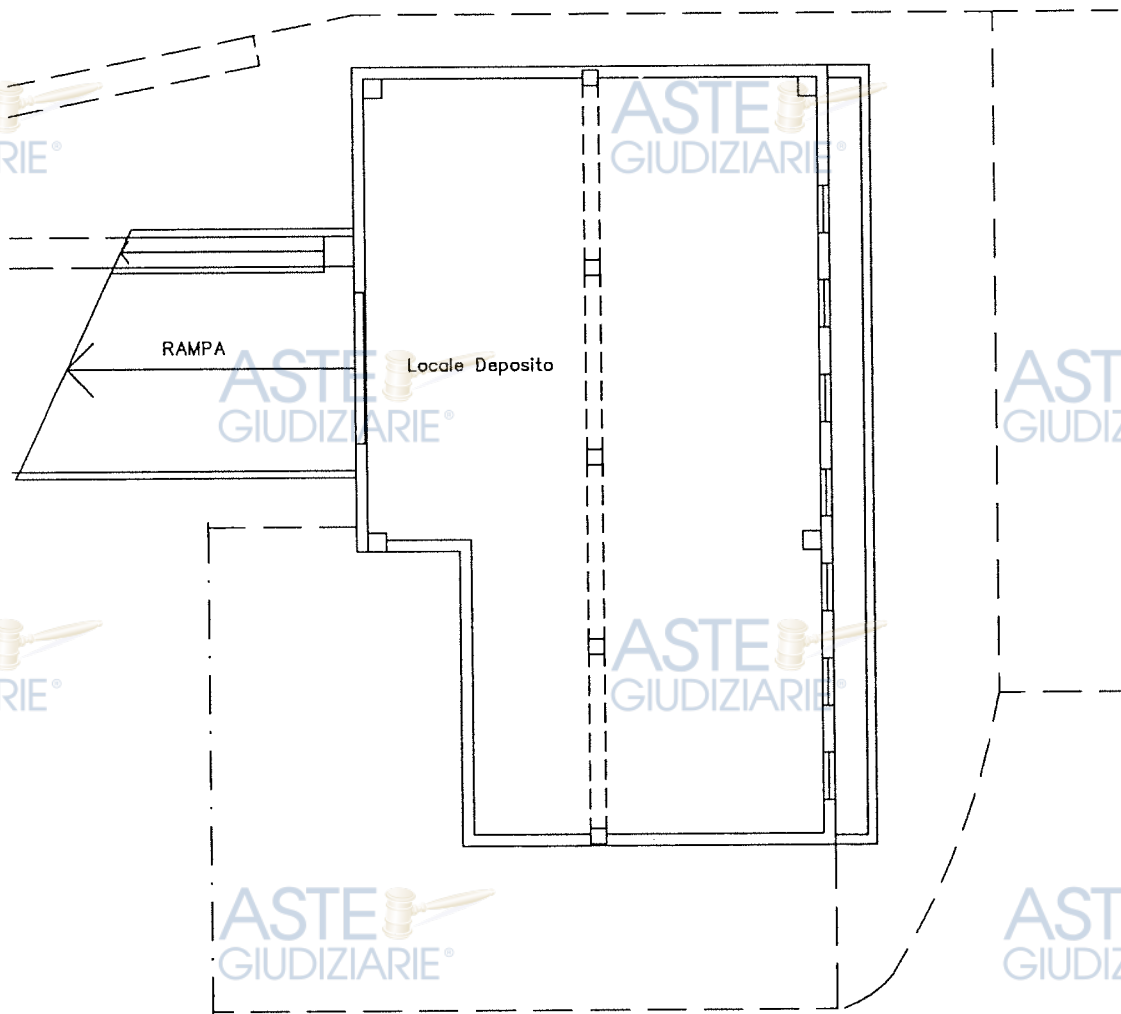
PAG. 20 - PIANTA UFFICI (FABBRICATO RURALE - P.LLA 459).



STABILIMENTO INDUSTRIALE
ALLEGATO "D"
PIANTA PIANO TERRA

STABILIMENTO INDUSTRIALE ALLEGATO "C"

Procedimento N.R.F.3/2011 - ALLEGATO N.1 Elaborati fotografici e tavole.

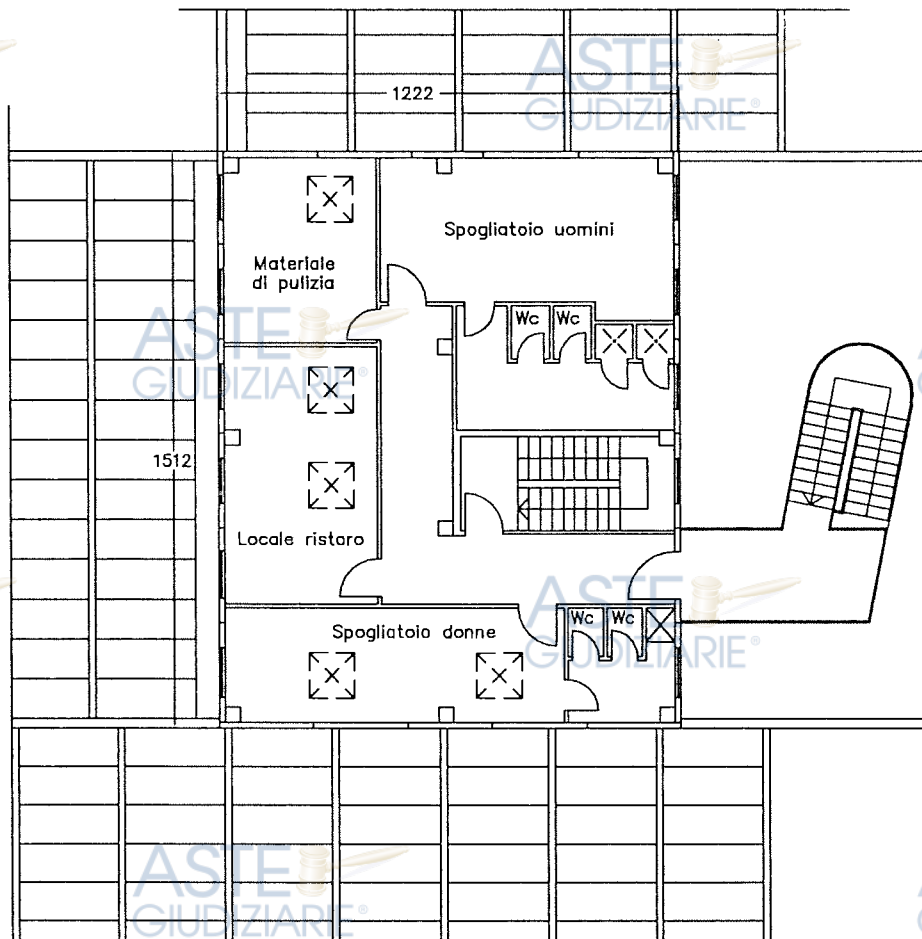


PIANTA PIANO INTERRATO

STABILIMENTO INDUSTRIALE

ASTE ALLEGATO "E" GIUDIZIARIE®

Procedimento N.R.F.3/2011 - ALLEGATO N.1 Elaborati fotografici e tavole.

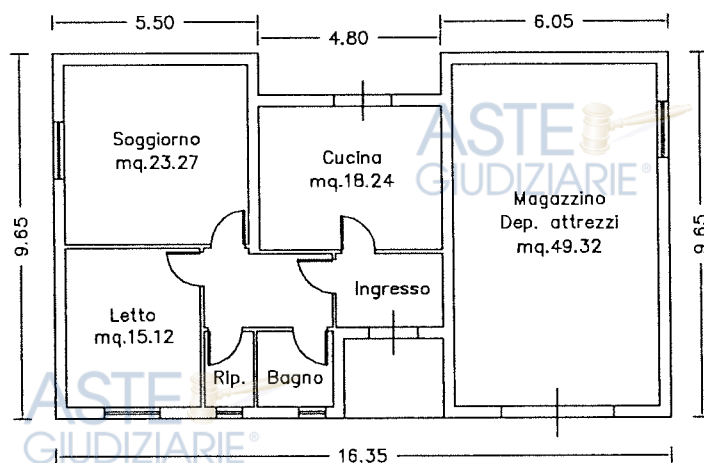


PIANTA PIANO PRIMO

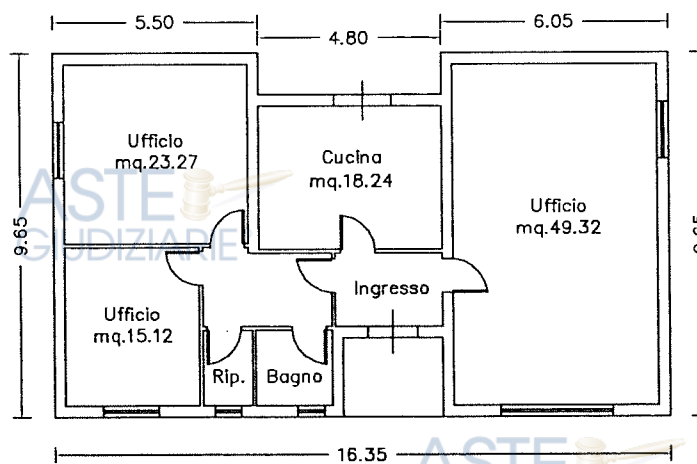
FABBRICATO RURALE ADIBITO
IN PARTE AD UFFICI

ALLEGATO "F"

Procedimento N.R.F.3/2011 - ALLEGATO N.1 Elaborati fotografici e tavole.



PIANTA Autorizz. con C.E. n.33 del 04.06.1984



PIANTA allo stato attuale

Ing. Alessandro Iaquilino – Via M. Nicosia n° 2/C – 97100 Ragusa 20

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA
Comune: CHIARAMONTE GULFI
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	210	355	L			
Capannoni tipici	NORMALE	130	230	L			

Tab. 1 Valori OMI 2025 2°sem. Area Produttiva – Chiaramonte Gulfi

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA
Comune: GIARRATANA
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	130	220	L			

Tab. 2 Valori OMI 2025 2°sem. Area Produttiva – Giarratana

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA
Comune: RAGUSA
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE
Codice di zona: R3
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	230	340	L			
Capannoni tipici	NORMALE	140	210	L			

Tab. 3 Valori OMI 2025 2°sem. Area Produttiva – Ragusa

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2							
Provincia: RAGUSA							
Comune: GIARRATANA							
Fascia/zona: Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Terziaria							
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	455	770	L	2	3	L

Tab. 4 Valori OMI 2025 2°sem. Area Terziaria Uffici – Giarratana

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: CHIARAMONTE GULFI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	210	355	L			
Capannoni tipici	NORMALE	130	230	L			

Tab. 1 Valori OMI 2025 2°sem. Area Produttiva – Chiaramonte Gulfi

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: GIARRATANA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	130	220	L			

Tab. 2 Valori OMI 2025 2°sem. Area Produttiva – Giarratana

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	230	340	L			
Capannoni tipici	NORMALE	140	210	L			

Tab. 3 Valori OMI 2025 2°sem. Area Produttiva – Ragusa

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: GIARRATANA

Fascia/zona: Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	455	770	L	2	3	L

Tab. 4 Valori OMI 2025 2°sem. Area Terziaria Uffici – Giarratana

Doc. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento N.R.F.3/2011 - ALLEGATO N.4 Valutazione atomistica delle attrezzature

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RAGUSA

- NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento N. Ruolo G. 3/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Perizia stima immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N.4

Valutazione atomistica delle attrezzature

ASTE
GIUDIZIARIE®

Commissario Giudiziale Avv. Teresa MANENTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidatore Giudiziale Dott. Claudio CASTILLETTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.D.: Dott. C. Maggioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ragusa, lì 31/05/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U

Dott. Ing. Alessandro Iaquilino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Alessandro Iaquilino - Via M. Nicosia n° 2/C - 97100 Ragusa

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.1

ID ATTREZZATURA: Impianto passante per il lavaggio di carrelli ed attrezzature

DETTAGLI: Lavatrice passante per il lavaggio e la sanitizzazione di carrelli ed attrezzature. La potenzialità è di 10/30 carrelli ogni ora, con un consumo di acqua calda per il risciacquo, di 10/20 litri ogni ora. Le dimensioni utili di lavaggio sono di 1 m x 2 m in pianta, con altezza di 2 m.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Molto elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,2
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Sufficiente	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,6
STATO DI COMMERCIALITÀ:	Improbabile	Coefficiente Commercialità (Cc):	0,2
Coeff. Deprezzamento= Co·Cf·Cc =			0,024
Vi=Valore stimato perizia 2005	€ 29,341,21	Valore corrente di mercato=Cd·Vi =	€ 704,19

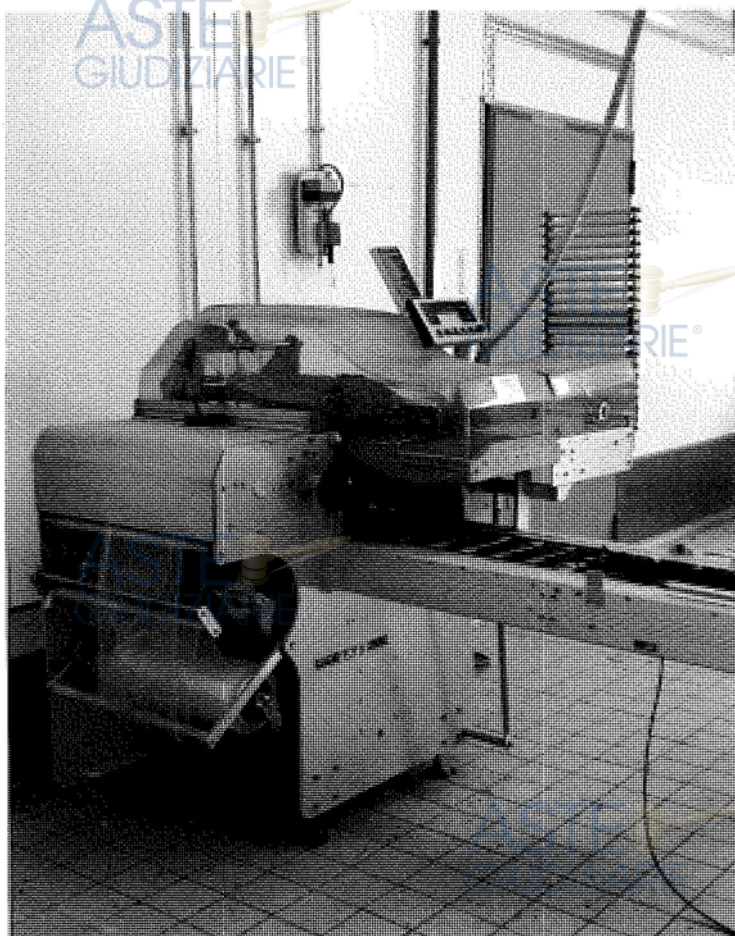


SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.2

ID ATTREZZATURA: Avvolgitrice automatica (AUTOMA C 33).

DETTAGLI: macchina con alimentazione motorizzata, avente un dispositivo con pinze film laterali e scarico in linea a rulli. Costruita in acciaio inox, completa di quadro elettrico di comando e sistemi di sicurezza.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Molto elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,2
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Sufficiente	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,6
STATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ:	Improbabile	Coefficiente Commercialità (Cc):	0,2
Coeff. Deprezzamento= Co·Cf·Cc =			0,024
Vi=Valore stimato perizia 2005	€ 9.800,09	Valore corrente di mercato=Cd·Vi =	€ 235,20



SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.3

ID ATTREZZATURA: Bilico sopra pavimento con piani inclinati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DETTAGLI: Bilico sopra pavimento elettronico in acciaio inox e 2 pedane, con piattaforma di 2 m x 1,25 m, della portata di 1500 kg.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,4
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Scarso	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,4
STATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ:	Basso	Coefficiente Commercialità (Cc):	0,4
		Coeff. Deprezzamento= Co·Cf·Cc =	0,064
Vi=Valore stimato per attrezzatura nuova	€ 3.500,00	Valore corrente di mercato=Cd·Vi =	€ 224,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

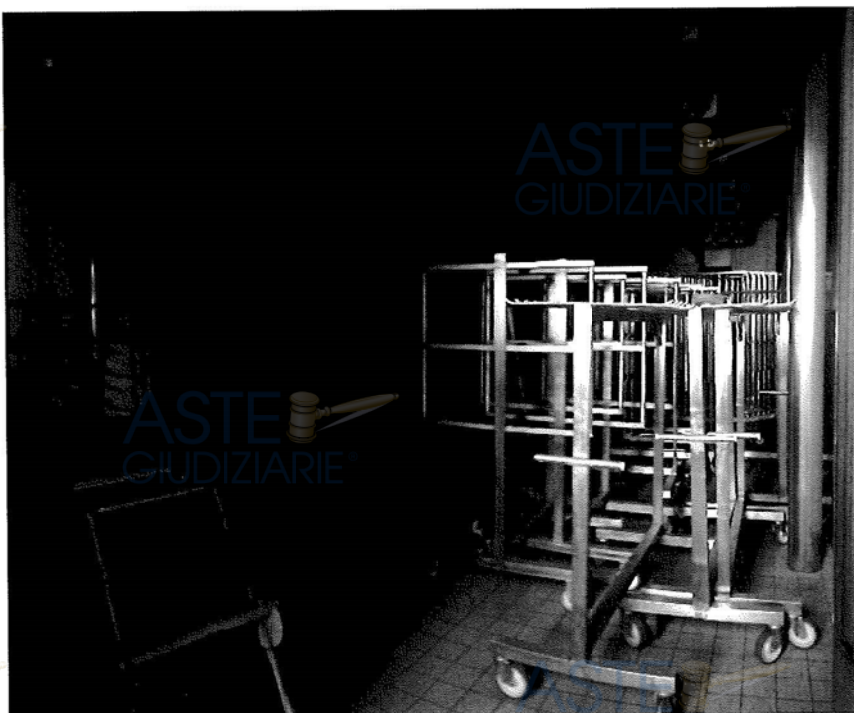
SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.4

ID ATTREZZATURA: Carrelli, bancali, tavoli per salumi.

DETTAGLI: Costruiti interamente in acciaio inox, servivano per il trasporto dei salumi all'interno dello stabilimento industriale, per la lavorazione delle carni, ecc. Nei carrelli i salumi venivano appesi in appositi ganci posti a varie altezze. La struttura è costituita da ruote per il traino.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,4
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Sufficiente	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,6
STATO DI COMMERCIALITÀ:	Basso	Coefficiente Commercialità (Cc):	0,4
		Coeff. Deprezzamento= Co·Cf·Cc =	0,096
Vi=Valore stimato perizia 2005	€ 22.659,55	Valore corrente di mercato=Cd·Vi =	€ 2.175,32

In caso si decidesse di procedere con una vendita dettagliata, anziché a corpo, così suddivisa: gruppo di tutti i carrelli, tavoli venduti singolarmente, sotto ciascuna foto viene indicato il prezzo di vendita stimato.



4.0-Gruppo carrelli, (a corpo): 675,32 €

SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.5

ID ATTREZZATURA: Macchina insaccatrice sottovuoto Handtmann VF80/160 FPA, con legatrice automatica.

DETTAGLI: L'insacco è del tipo lineare con partenza progressiva. La tramoggia è divisibile in litri 90/160, con un sistema di aspirazione di ritorno dell'impasto. La capacità di insacco è fino a 3000 Kg/ora, con una potenza assorbita di 3 Kw. Il caricatore verticale è del tipo a catena in acciaio inox. La legatrice automatica è costituita da nastri di traino con una velocità fissa di circa 120 legature al minuto. Probabilmente non funzionante (stato funzionalità: pessimo).

STATO DI OBSOLESCENZA:	Molto Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,2
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Pessimo	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,2
STATO DI COMMERCIALITÀ:	Improbabile	Coefficiente Commercialità (Cc):	0,2
		Coeff. Deprezzamento= Co·Cf·Cc =	0,008
Vi=Valore stimato perizia 2005	€ 53.291,90	Valore corrente di mercato=Cd·Vi =	€ 426,34



SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.6

ID ATTREZZATURA: Lavello, pentolone e fornellone a gas.

DETTAGLI: Il lavello si presenta a vasca unica con sportelli del tipo scorrevoli, e rubinetto miscelatore a gomito. Il fornellone, è del tipo a gas con tre fuochi senza basamento, mentre il pentolone del tipo sempre a gas con una capacità di lt.150. Costruite interamente in acciaio inox. Potrebbe essere utilizzato in mense, ristoranti, in tanti settori merceologici. Si potrebbe riparare facilmente (non ci sono parti in movimento). Stato di Commerciabilità: Elevato.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,4
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Sufficiente	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,6
STATO DI COMMERCIALITÀ:	Elevato	Coefficiente Commercialità (Cc):	0,8
Coeff. Deprezzamento= Co·Cf·Cc =			0,192
Vi=Valore stimato perizia 2005	€ 3.000,00	Valore corrente di mercato=Cd·Vi =	€ 576,00



SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.7

ID ATTREZZATURA: Macchina lavatrice per budella modo LBU

DETTAGLI: Si tratta di una macchina costruita interamente in acciaio inox, completa di vasca di accumulo, tamburo rotante in cui viene inserito il prodotto da lavare, quadro elettrico di comando e sistemi di sicurezza. L'impianto è protetto da una struttura in grigliato metallico anti-dito, provvista di porte con sensore.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,4
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Scarso	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,4
STATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ:	Improbabile	Coefficiente Commercializzabilità (Cc):	0,2
		Coeff. Deprezzamento= Co·Cf·Cc =	0,032
Vi=Valore stimato perizia 2005		€ 8.586,10	Valore corrente di mercato=Cd·Vi = € 274,76

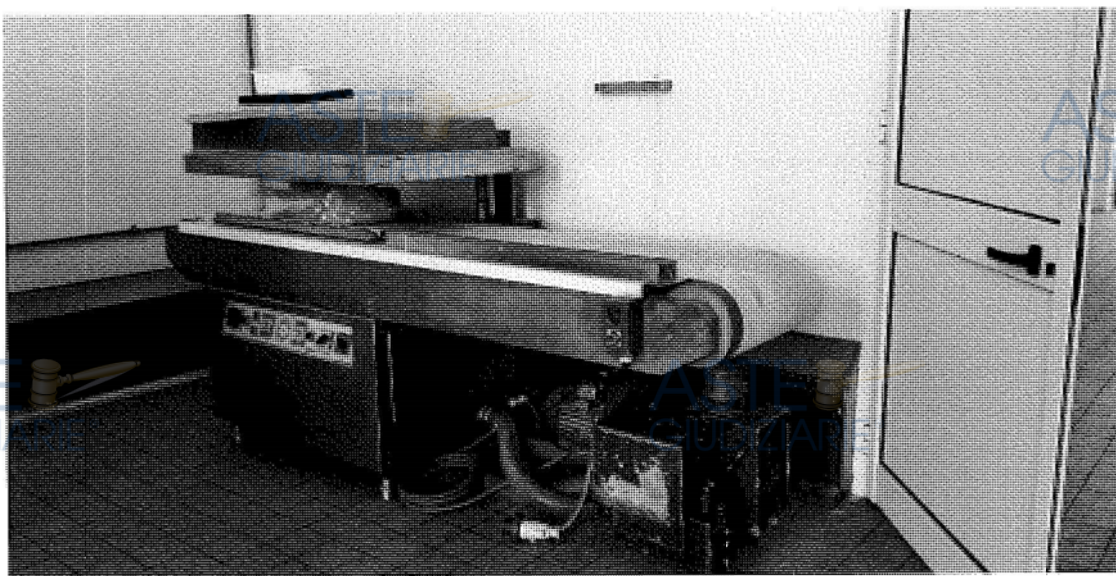


SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.8

ID ATTREZZATURA: Confezionatrice a nastro per buste V ACUUM PUMP modo C822

DETTAGLI: La macchina acquistata usata presenta un sistema di lavorazione con ciclo automatico e semiautomatico, il nastro è a velocità programmata, con movimento meccanico delle campane munito di un dispositivo di sicurezza, la produzione è di 2/3 cicli al minuto.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,4
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Scarso	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,4
STATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ	Basso	Coefficiente Commercializzabilità (Cc):	0,4
Coeff. Deprezzamento = $Co \cdot Cf \cdot Cc =$			0,064
Vi=Valore stimato perizia 2005	€ 3.873,43	Valore corrente di mercato = $Cd \cdot Vi =$	€ 247,90

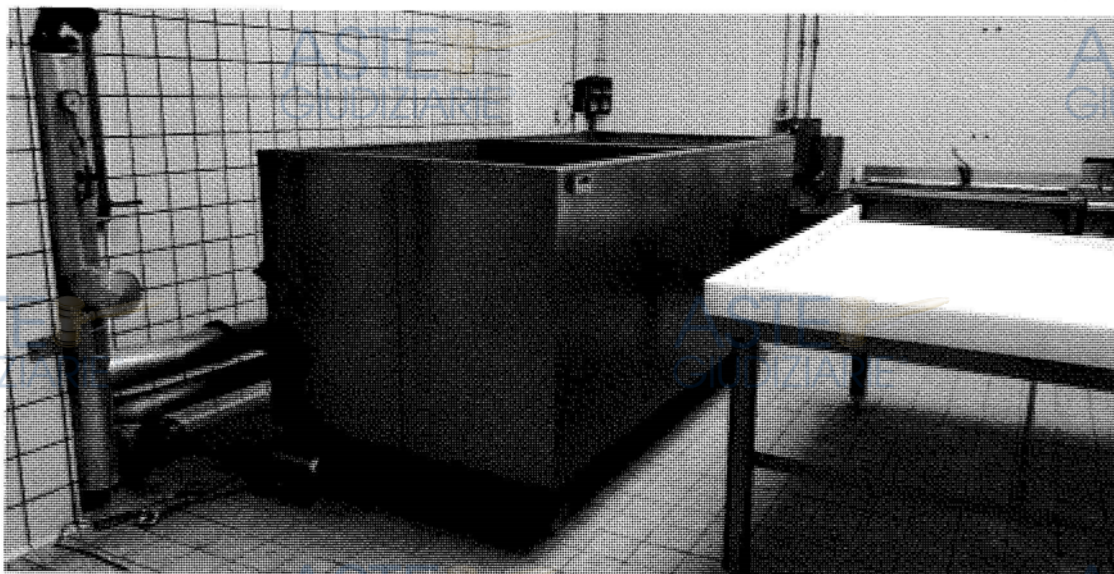


SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.9

ID ATTREZZATURA: Impianto di cottura per carni

DETTAGLI: Costruito interamente in acciaio inox, con finiture interne ed esterne satinata, le pareti esterne sono coibentate. La vasca è suddivisa in tre reparti, con tre cestelli inox, è tre coperchi completi di guarnizione, sorretta da una robusta intelaiatura in profilato inox. L'impianto è gestito da un quadro elettrico composto da tre tele termostati, è da un sistema di sollevamento dei cestelli per facilitare le operazioni di carico e scarico.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,4
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Scarso	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,4
STATO DI COMMERCIALITÀ:	Improbabile	Coefficiente Commercialità (Cc):	0,2
Coeff. Deprezzamento= Co-Cf-Cc =			0,032
Vi=Valore stimato perizia 2005	€ 12.427,24	Valore corrente di mercato=Cd.Vi =	€ 397,67

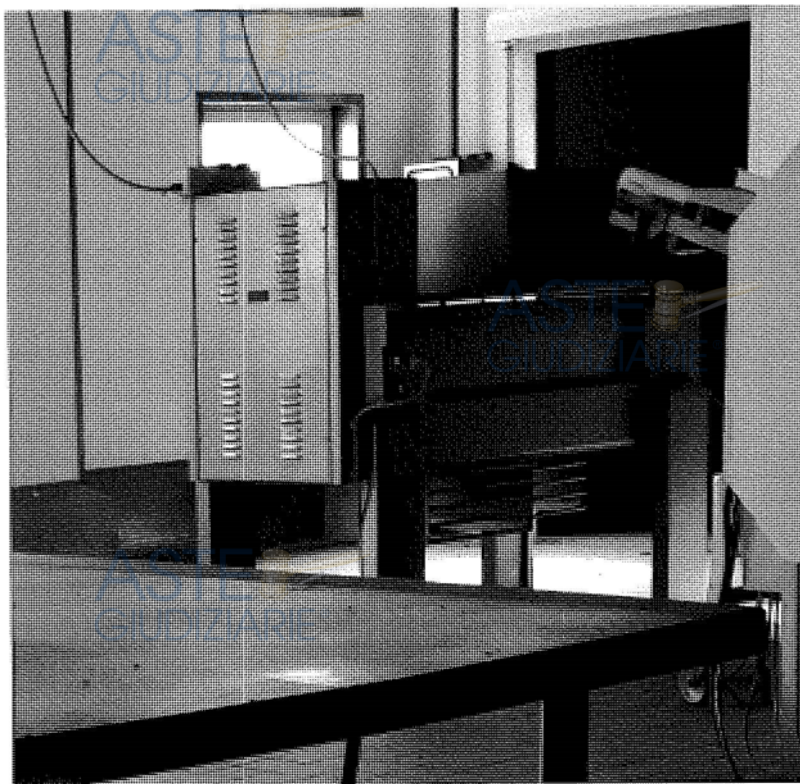


SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.10

ID ATTREZZATURA: Macchina impastatrice modo 250/2SFE con nastro trasportatore

DETTAGLI: Si tratta di una macchina realizzata interamente in acciaio inox. Con questo modello di macchina è possibile alloggiare sotto le due aperture di scarico due vagonetti da 200 litri, favorendo la velocità di scarico. In questo modo si evitano danneggiamenti del prodotto, garantendo la massima qualità dell'impasto.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,4
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Scarso	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,4
STATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ	Improbabile	Coefficiente Commercialità (Cc):	0,2
Coeff. Deprezzamento = $Co \cdot Cf \cdot Cc =$			0,032
Vi=Valore stimato perizia 2005	€ 15.138,64	Valore corrente di mercato = $Cd \cdot Vi =$	€ 484,44

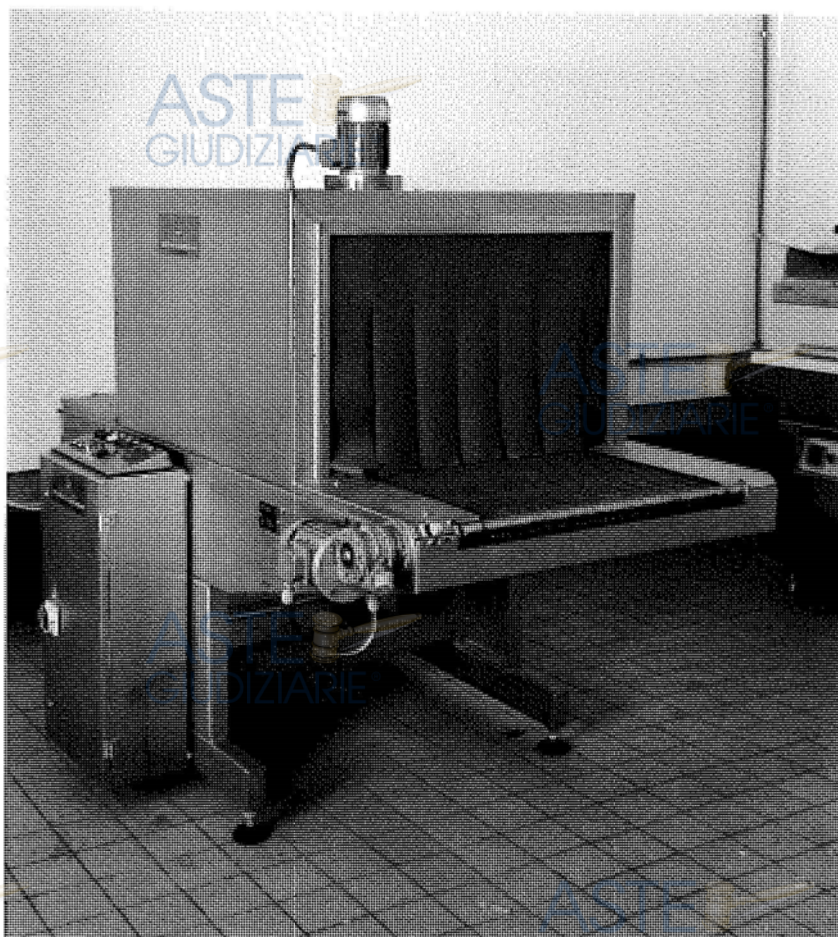


SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.11

ID ATTREZZATURA: Termosigillatrice modo SF 200

DETTAGLI: La termosigillatrice presenta un tunnel di retrazione con sistema di riscaldamento ad aria, completa di motoriduttori di avanzamento del nastro di carico e scarico. Costruita interamente in acciaio inox, completa di quadro elettrico di comando e sistemi di sicurezza.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,4
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Sufficiente	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,6
STATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ:	Basso	Coefficiente Commercializzabilità (Cc):	0,4
		Coeff. Deprezzamento = $Co \cdot Cf \cdot Cc =$	0,096
Vi=Valore stimato perizia 2005	€ 735,95	Valore corrente di mercato = $Cd \cdot Vi =$	€ 70,65

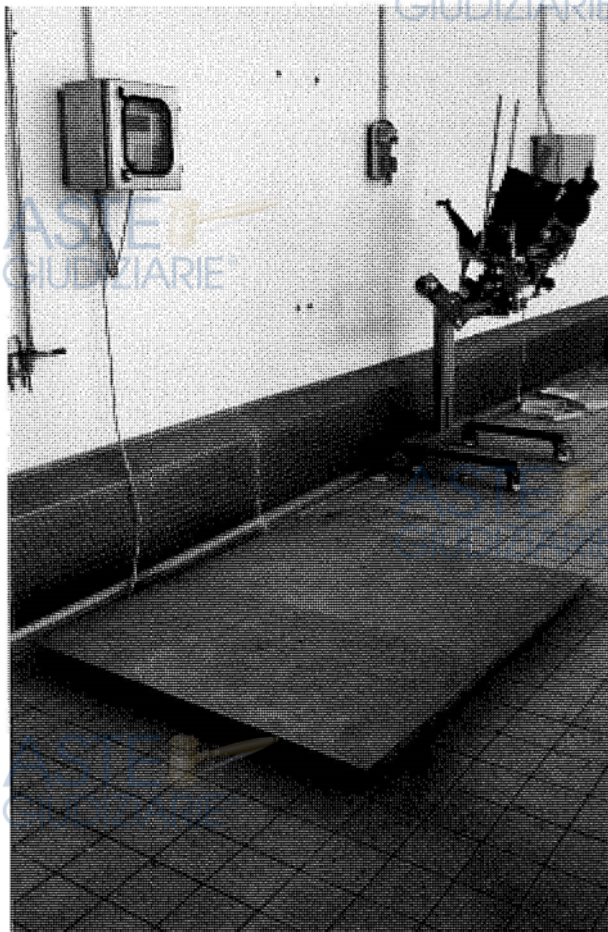


SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.12

ID ATTREZZATURA: Bilico sopra pavimento.

DETTAGLI: Bilico sopra pavimento elettronico in acciaio inox, con piattaforma, senza i piani inclinati di carico/scarico.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,4
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Scarso	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,4
STATO DI COMMERCIALITÀ:	Basso	Coefficiente Commercialità (Cc):	0,4
Coeff. Deprezzamento= Co·Cf·Cc =			0,064
Vi=Valore stimato per attrezzatura nuova	€ 2.000,00	Valore corrente di mercato=Cd·Vi =	€ 128,00



SCHEDA TECNICA DELL'ATTREZZATURA - N.13

ID ATTREZZATURA: Macchina lavorazioni carni - insaccatrice continua sottovuoto Omet mod. 300 HF

DETTAGLI: L'insacco è del tipo continuo con partenza progressiva. Completa di tramoggia. Si può notare palesemente che la zona di carico è in parte smontata per cui potrebbe essere stata sottoposta a "saccheggio" durante i furti.

STATO DI OBSOLESCENZA:	Molto Elevato	Coeff. Obsolescenza (Co):	0,2
STATO DI FUNZIONALITÀ:	Non funzionante	Coeff. Funzionalità (Cf):	0,1
STATO DI COMMERCIALITÀ:	Improbabile	Coefficiente Commercialità (Cc):	0,2
Coeff. Deprezzamento = $Co \cdot Cf \cdot Cc =$			0,004
Vi=Valore stimato per attrezzatura nuova	€ 25.000,00	Valore corrente di mercato = $Cd \cdot Vi =$	€ 100,00



Tabella riassuntiva

ID	DESCR. ATTREZZATURA	Valore a corpo	Valore dettaglio
1	Impianto passante per il lavaggio di carrelli ed attrezzature	€ 704,19	
2	Avvolgitrice automatica (AUTOMAC 33).	€ 235,20	
3	Bilico sopra pavimento con piani inclinati	€ 224,00	
4	Carrelli, bancali, tavoli per salumi	€ 2.175,32	
4.0			€ 675,32
4.1			€ 250,00
4.2			€ 250,00
4.3			€ 250,00
4.4			€ 250,00
4.5			€ 250,00
4.6			€ 250,00
5	Macchina insacchitrice sottovuoto Handtmann VF80/160 FPA, con legatrice automatica.	€ 426,34	
6	Lavello, pentolone e fornellone a gas.	€ 576,00	
7	Macchina lavatrice per budella modo LBU	€ 274,76	
8	Confezionatrice a nastro per buste V ACUUM PUMP modo C822	€ 247,90	
9	Impianto di cottura per carni	€ 397,67	
10	Macchina impastatrice modo 250/2SFE con nastro trasportatore	€ 484,44	
11	Termosigillatrice modo SF 200	€ 70,65	
12	Bilico sopra pavimento.	€ 128,00	
13	Macchina lavorazioni carni - insacchitrice continua sottovuoto Omet mod. 300 HF	€ 100,00	
Totale		€ 6.044,46	

OGGETTO: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE –xxx in LIQUIDAZIONE in

CONCORDATO PREVENTIVO - Procedimento N. Ruolo G. 3/2011

IMMOBILE DI CONTRADA MARGI - MONTEROTONDO STRADA STATALE 194

“RAGUSA-GIARRATANA”

RELAZIONE DESCRITTIVA DELLO STATO DELLE ATTIVITA' A TUTTO IL 05/06/2024

Il sottoscritto Geom. IACONO Salvatore con studio a Giarratana, in Via Giovanni Bovio 61, in qualità di tecnico incaricato della Direzione Tecnica

premessi che,

- a seguito sottoscrizione del Contratto di Vendita da parte della ditta “xxx” da Modica in data 30 giugno 2023, La stessa ha intrapreso le attività previste in sede di contratto.
- in occasione di visita organizzata presso l’opificio, con l’assistenza del custode sig. xxxxxx, in data 25/07/2023 nonché da successive comunicazioni per visite in loco mai potuti effettuare per rinvii del xxx comunicati a mezzo il sig. xxxxxx;
- in occasione di ulteriore visita presso l’opificio in data 05/06/2024, in presenza e con l’assistenza del custode sig. xxx, relaziona quanto segue:

Gli ambienti individuati nella planimetria Tav.2 degli elaborati di progetto in “Officina Attrezzature”, “Autorimessa” e Deposito Attrezzi” sono stati interessati da:

- ulteriore smontaggio dei pannelli isotermici in copertura interna agli ambienti e relativo sgombero;
- taglio ed asportazione dei dissuasori in elementi tubolari metallici;
- ulteriore smontaggio dei pannelli isotermici costituenti le pareti di tramezzatura degli ambienti;
- smontaggio e rimozione di tutti gli elementi presso-piegati in acciaio inox quali protezione paracolpi della base dei pannelli, demolizione del materiale di riempimento a retro, scalzo della base infissa a pavimento;
- riempimento parziale a pavimento dell’incavo di inserimento pannelli, ai soli fini di sicurezza per la movimentazione, ne sono ancora presenti alcune parti non ricoperte;



- smontaggio e trasporto delle porte fissate alle pareti asportate e relativo sgombero;
- smontaggio e sgombero delle linee di guidovie e relativi ganci in sicurezza;
- trasporto e sgombero del materiale di risulta dalle attività di cui sopra.

Nelle aree “Macellazione”, “Sala Sezionamento”, “Raffreddamento”

- sono state smontati e rimosse tutte le rimanenti linee di guidovie e relativi ganci in sicurezza;
- parte delle tubazioni dell'impianto di refrigerazione; ne rimangono oramai pochi elementi ancora a soffitto;
- impianti tecnologici e relativi quadri elettrici smontati e rimossi;
- rimossi i pannelli isotermici a delimitazione e protezione collocati nelle parti esterne, lasciando le aperture, finestre e porte, prive di protezione alcuna in quanto già a suo tempo mancanti di serramenti.

Nell'area indicata quale “Parte incompleta”:

- sono stati smontati i pannelli isotermici verticali e orizzontali di copertura;
- rimossi tutti gli elementi presso-piegati in acciaio inox quali protezione paracolpi della base dei pannelli, demolizione del materiale di riempimento a retro, scalzo della base infissa a pavimento;

Oramai pochissime delle lattonerie da smontaggio sono accantonate all'interno ed ancora quantità limitate di materiale proveniente dalla demolizione delle protezioni paracolpi.

All'esterno sono stati smontati e rimossi le macchine refrigeranti collocati sul corpo tecnico esterno in struttura metallica.

Da evidenziare che ancora del materiale proveniente dallo smontaggio di elementi metallici e canalizzazioni sono accantonati all'esterno nel cortile interno tra i due principali corpi di fabbrica.

Inoltre,

tutte le attrezzature e macchinari presenti all'interno degli ambienti dell'opificio sono stati sgomberati, ad eccezione del solo “impianto passante lavaggio carrelli”;

sono state smontate e rimosse le strutture lignee all'interno delle celle di stagionatura e le altre pareti e coperture in pannelli isotermici, rimangono alcuni pannelli ancora a soffitto.



La superficie di pannelli isotermici quali pareti e coperture, smontati e sgomberati può essere stimata in **circa il 90%** dell'intero pacchetto di materiale isotermico.

Tutti i locali in muratura quali servizi igienici ed uffici sono stati sgomberati da materiale cartaceo ed altro materiale presente ivi all'interno, ad eccezione dell'ufficio spedizione e ufficio veterinario. I servizi igienici sono liberi da materiale di diversa natura.

La pavimentazione risulta per buona parte sgombera, occorre ancora un'attività, oltre al completamento di cui sopra descritto, di pulizia, lavaggio e livellatura con rasatura cementizia per eliminare le asperità dovute alla mancanza delle piastrelle in corrispondenza delle pareti isotermiche e di quelle divelte durante le attività di demolizione.

Come già in precedenza evidenziato nell'area del cortile interno, l'opificio è privo di porte in quando divelte e/o aperte e di buona parte di finestre per cui è facile poter accedere all'interno dell'opificio con i problemi che può comportare un *"accesso non custodito"*. Ancora del materiale risulta accantonato in quell'area esterna in attesa della completa rimozione.

Da quanto rilevato, facendo riferimento alla tempistica impiegata per raggiungere l'attuale stato di demolizione e sgombero, così come di accordo definito tra le parti, considerate le quantità e la tipologia delle attività ancora da portare avanti, si può definire in modo prudentiale che saranno ancora necessari **quattro mesi** da oggi, sempre se le attività saranno costanti e continuative ovvero senza ulteriori interruzioni.

Giarratana lì, 06 giugno 2024

In fede

Il Tecnico Incaricato

Geom. Salvatore IACONO



Allo stato, il sottoscritto Geom. Salvatore Iacono ritiene che per le attività di smontaggio e sgombero dei materiali ed attrezzature, non si riscontrano arrecati danni all'opificio più di quanto rilevati in occasione del contratto sottoscritto il 14/07/2022.



OGGETTO: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – xxx in LIQUIDAZIONE in

CONCORDATO PREVENTIVO - Procedimento N. Ruolo G. 3/2011

IMMOBILE DI CONTRADA MARGI - MONTEROTONDO STRADA STATALE 194

“RAGUSA-GIARRATANA”

RELAZIONE DESCRITTIVA DELLO STATO DELLE
ATTIVITA', PER QUANTO A MIA CONOSCENZA,
A TUTTO IL 18/12/2024

Il sottoscritto Geom. IACONO Salvatore con studio in Giarratana, Via Giovanni Bovio 61,
in qualità di tecnico incaricato della Direzione Tecnica
premessò che,

- a seguito sottoscrizione del Contratto di Vendita da parte della ditta “xxxxxx”
” da Modica in data 30 giugno 2023, La stessa ha intrapreso le attività
previste in sede di contratto.
- in occasione di visita organizzata presso l’opificio, con l’assistenza del custode sig. xxxx
, in data 25/07/2023 nonché da successive comunicazioni per visite in
loco mai potuti effettuare per rinvii del xxx comunicati a mezzo il sig. xxx
;
- in occasione di ulteriore visita presso l’opificio in data 09/03/2024, in presenza del
Liquidatore Giudiziale Dott. Claudio CASTILLETI, con l’assistenza del custode sig. xxx
,

il sottoscritto relaziona quanto segue:

Gli ambienti individuati nella planimetria Tav.2 degli elaborati di progetto in “Officina At-
trezzature”, “Autorimessa” e Deposito Attrezzi” sono stati interessati da:

- smontaggio dei pannelli isotermici in copertura interna agli ambienti e relativo
sgombero;
- taglio ed asportazione dei dissuasori in elementi tubolari metallici;
- smontaggio dei pannelli isotermici costituenti le pareti di tramezzatura degli am-
bienti e relativo sgombero;



- smontaggio e rimozione elementi presso-piegati in acciaio inox quali protezione paracolpi della base dei pannelli, demolizione del materiale di riempimento a retro, scalzo della base infissa a pavimento;
- riempimento parziale a pavimento dell'incavo di inserimento pannelli, ai soli fini di sicurezza per la movimentazione.
- smontaggio e trasporto delle porte fissate alle pareti asportate e relativo sgombero;
- smontaggio e sgombero di parte delle linee di guidovie e relativi ganci in sicurezza;
- trasporto e sgombero del materiale di risulta dalle attività di cui sopra.

Nelle aree “Macellazione”, “Sala Sezionamento”, “Raffreddamento” sono state smontate:

- e rimosse tutte le rimanenti linee di guidovie e relativi ganci in sicurezza;
- circa il 70% delle tubazioni dell'impianto di refrigerazione;
- impianti tecnologici e relativi quadri elettrici smontati e rimossi;
- solo alcuni elementi metallici e di coppelle sono accantonati nelle parti esterne, ma sono programmate le attività di rimozione;
- le aperture, finestre e porte, prive di protezione alcuna in quanto già a suo tempo mancanti di serramenti.

Nell'area indicata quale “Parte incompleta” sono stati smontati:

- i pannelli isotermici verticali e orizzontali di copertura;
- e rimossi tutti gli elementi presso-piegati in acciaio inox quali protezione paracolpi della base dei pannelli, demolizione del materiale di riempimento a retro, scalzo della base infissa a pavimento;

Del materiale metallico quali parte delle canalizzazioni degli impianti refrigeranti, lamiere e varie lattonerie da smontaggio sono accantonati all'interno con programmate le attività per la loro rimozione e sgombero.

All'esterno sono stati smontati e rimossi le macchine refrigeranti collocati sul corpo tecnico esterno in struttura metallica.





Inoltre,

tutte le attrezzature e macchinari sono stati sgomberati, ad eccezione dell'“*impianto passante lavaggio carrelli*” in cui le attività sono in corso.

Sono ancora presenti e da smontare le celle a -5 °C, -20 °C e circa 300 m² di coperture in pannelli isotermici, ancora infisse e collocate nella loro originaria posizione.

La superficie di pannelli isotermici quali pareti e coperture, smontati e sgomberati può essere stimata in m² 2000 circa.

Da quanto sopra è possibile stimare che lo stato delle attività risultano essere all'85% di quanto nel complesso definito.

Risulta ancora da effettuare la scerbatura e la pulizia dei piazzali esterni.

Come già in precedenza evidenziato nell'area del cortile interno, l'opificio è privo di porte in quando divelte e/o aperte e di buona parte di finestrature per cui è facile poter accedere all'interno dell'opificio con i problemi che può comportare un “*accesso non custodito*”.

Giarratana lì, 20 dicembre 2024

In fede

Il Tecnico Incaricato

Geom. Salvatore IACONO



Quindi in definitiva allo stato, il sottoscritto Geom. Salvatore Iacono ritiene che per le attività di smontaggio e sgombero dei materiali ed attrezzature, non si riscontrano arrecati ulteriori danni all'opificio più di quanto rilevati in occasione del contratto sottoscritto il 14/07/2022.



OGGETTO: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – xxx in LIQUIDAZIONE in

CONCORDATO PREVENTIVO - Procedimento N. Ruolo G. 3/2011

IMMOBILE DI CONTRADA MARGI - MONTEROTONDO STRADA STATALE 194

"RAGUSA-GIARRATANA"

RELAZIONE DESCRITTIVA DELLO STATO DELLE ATTIVITA' A TUTTO L'11/06/2025

Il sottoscritto Geom. IACONO Salvatore con studio in Giarratana, Via Giovanni Bovio 61,
in qualità di tecnico incaricato della Direzione Tecnica
premessi che,

- a seguito sottoscrizione del Contratto di Vendita da parte della ditta "xxxx"
" da Modica la stessa, ha provveduto ad eseguire tutta una serie di attività preparatorie consistenti nella sistemazione dell'aria di cantiere, sia esterna sia interna, per la messa in sicurezza della stessa per cui, in data 30 giugno 2023 si è dato inizio alle attività previste in sede di contratto.
 - in occasione di visita organizzata presso l'opificio, con l'assistenza del custode sig. xxxx
in data 25/07/2023 nonché da successive comunicazioni per visite in loco mai potuti effettuare per rinvii del xxx comunicati a mezzo il sig. xxx
;
 - in occasione di ulteriore visita presso l'opificio in data 09/03/2024, in presenza del Liquidatore Giudiziale Dott. Claudio CASTILLETI, con l'assistenza del custode sig. xxx
,
- e per ultima
- la visita richiesta dal Dott. Claudio CASTILLETI con PEC del giovedì 29 maggio 2025 presso l'opificio in data 11/06/2026, in presenza dello stesso Liquidatore Giudiziale Dott. Claudio CASTILLETI, del Commissario Giudiziario Avv. Ignazio AMATO, dell'impresa "xxxx" e con l'assistenza del custode sig. xxx

il sottoscritto relaziona quanto di seguito:



Gli ambienti individuati nella planimetria Tav.2 degli elaborati di progetto in *“Officina Attrezzature”, “Autorimessa”, “Deposito Attrezzi”, “Sala Insacco”, “Confezionamento” e “Stagionatura”* ovvero nell'ala sud-ovest sono stati interessati da:

- smontaggio dei pannelli isotermici in copertura interna agli ambienti e relativo sgombero;
- taglio ed asportazione dei dissuasori in elementi tubolari metallici;
- smontaggio dei pannelli isotermici costituenti le pareti di tramezzatura degli ambienti e relativo sgombero;
- smontaggio e rimozione elementi presso-piegati in acciaio inox quali protezione paracolpi della base dei pannelli, demolizione del materiale di riempimento a retro, scalzo della base infissa a pavimento;
- riempimento parziale a pavimento dell'incavo di inserimento pannelli, ai soli fini di sicurezza per la movimentazione.
- smontaggio e trasporto delle porte fissate alle pareti asportate e relativo sgombero;
- smontaggio e sgombero di parte delle linee di guidovie e relativi ganci in sicurezza;
- alcune sezioni *“Lavaggio Attrezzature”* e *“Deposito spezie”* e *“Ufficio Veterinario”* sono da smontare ma, in alcune parti sono presenti oltre alle pareti isotermiche pure delle intelaiature a contro parete con pannelli in cartongesso di difficile asportazione il tutto per una superficie stimabile in **150 m²**,
- trasporto e sgombero del materiale di risulta dalle attività di cui sopra.

Nelle aree *“Sala Sezionamento”, “Raffreddamento”, “Imballaggio e Spedizione”* e sono state smontate:

- e rimosse tutte le rimanenti linee di guidovie e relativi ganci in sicurezza;
- smontaggio dei pannelli isotermici in copertura interna agli ambienti e relativo sgombero;
- taglio ed asportazione dei dissuasori in elementi tubolari metallici;



Geometra Salvatore Iacono
61, Via G. Bovio Giarratana RG



- smontaggio dei pannelli isotermici costituenti le pareti di tramezzatura degli ambienti e relativo sgombero;
- smontaggio e rimozione elementi presso-piegati in acciaio inox quali protezione paracolpi della base dei pannelli, demolizione del materiale di riempimento a retro, scalzo della base infissa a pavimento;
- circa il 65% delle tubazioni dell'impianto di refrigerazione;
- impianti tecnologici e relativi quadri elettrici smontati e rimossi;
- alcune sezioni *"Cella -20°C"* e *"Cella -5°C e Deposito Imballaggi"* sono da smontare unitamente alla copertura per una superficie stimabile in **95 m²**,
- rimangono, in quanto non prevista la demolizione, l'area a nord composta da *"Sala Macchine"*, *"Lavaggio Carrelli"* e *"Cella ossa e grassi"*.

Nell'area indicata *"Macellazione"*, *"Pulitura"*, *"Scottatura"* e *"Frattaglie"* sono stati smontati:

- i pannelli isotermici verticali e orizzontali di copertura;
- e rimossi tutti gli elementi presso-piegati in acciaio inox quali protezione paracolpi della base dei pannelli, demolizione del materiale di riempimento a retro, scalzo della base infissa a pavimento;
- alcune sezioni *"Svuotamento ed Ufficio veterinario"* sono da smontare unitamente alla copertura per una superficie stimabile in **50 m²**,

Del materiale metallico quali parte delle canalizzazioni degli impianti refrigeranti, lamiere e varie lattonerie da smontaggio sono accantonati all'esterno con programmate le attività per la loro rimozione.

All'esterno sono stati smontati e rimossi tutte le macchine refrigeranti collocati sul corpo tecnico esterno in struttura metallica.

Inoltre,

tutte le attrezzature e macchinari sono stati sgomberati,

La quantità di pannelli isotermici quali pareti e coperture, smontati e sgomberati può essere stimata nel 2700 m² circa.

Geometra Salvatore Iacono
61, Via G. Bovio Giarratana RG

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da quanto sopra è possibile stimare che lo stato delle attività all'interno risultano essere al **95%** di quanto nel complesso definito.

Risulta ancora da effettuare il carico e trasporto di quanto presente all'esterno in pannelli isotermitici, protezione in lamiera e isolante delle linee di refrigerazione e vapore ammassati nelle aree esterne sistemate per la movimentazione ed il carico; oltre alla scerbatura e la pulizia dei piazzali esterni.

Come già in precedenza evidenziato nell'area del cortile interno, l'opificio è privo di porte in quando divelte e/o aperte e di buona parte di finestrate per cui è facile poter accedere all'interno dell'opificio con i problemi che può comportare un *"accesso non custodito"*.

Si riporta inoltre una dichiarazione rilasciata dal sig. xxx con la quale *"afferma la difficoltà nel poter reperire in zona manodopera comune e qualificata, per la natura delle attività, motivo per cui viene giustificato il ritardo avuto nel procedere con le attività prese in carico"*

Tanto si doveva riportare con la presente, per informare i competenti organismi operanti per la *procedura di Concordato Preventivo n. 3/2011 RGCP Tribunale di Ragusa xxxxxx in liquidazione*, circa lo stato dell'arte.

Giarratana li, 16 giugno 2025

In fede

Il Tecnico Incaricato

Geom. Salvatore IACONO

Quindi in definitiva allo stato, il sottoscritto Geom. Salvatore Iacono ritiene che per le attività di smontaggio e sgombero dei materiali ed attrezzature, non si riscontrano arrecati ulteriori danni all'opificio più di quanto rilevati in occasione del contratto sottoscritto tra le parti.

Firma delle parti presenti

Liquidatore Giudiziale

Dott. Claudio CASTILLETI

Il custode sig. xxx

Commissario Giudiziario

Avv. Ignazio AMATO

Geometra Salvatore Iacono
61, Via G. Bovio Giarratana RG