

PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

***** 15 SET. 2014 *****

OGGETTO: Perizia tecnica estimativa di due blocchi immobiliari sife a Ragusa nella II^a Fase della Zona Ind.le di Ragusa - F.118 P.lle 96-302-387-335-333-395-369 della [REDACTED] con sede nella [REDACTED]

1 PREMESSA:

Su espresso incarico della ditta [REDACTED] a fini di estimo immobiliare su varie unità di proprietà della stessa, in data 02 Maggio 2014, il sottoscritto Ing. Aldo Iacono, ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto, consistenti in:

Foglio	Part.lla	sub	cat	Fabb.ind.le	sup	DESCRIZIONE
118	96	25	D/8	Fabb.ind.le		Locale d'angolo N.1 da affittare
118	96	26	D/8	Fabb.ind.le		Locale intermedio N.2 da affittare
118	96	27	D/8	Fabb.ind.le		Locale intermedio N.3 da affittare
118	96	28	D/8	Fabb.ind.le		Locale intermedio N.4 da affittare
118	96	32	D/7	Fabb.ind.le		Locali di circa 10000 mq compresa la torre, i secondi uffici, i locali metano, deposito etc., H=9.20 tranne la lavorazione e torre 14.20
118	96	33	D/7	Fabb.ind.le		tettoia, capannone adiacente, cisterne, locali vernici e piazzale
118	96	41	C/6	Autotrimessa	852	piazzale
118	302	1	D/7	Fabb.ind.le		Capannone lavorazione, locali di circa 5000 mq, compresi i servizi a p.t.e uffici
118	302	2	A/2	Abitazione	8 vani	Abitazione custode
118	302	10	C/6	Autotrimessa	800 mq	Piazzale di manovra PC 2.693,98
118	302	12	lastrico		1240	Lastrico solare
118	387		seminativo		504	Striscia sotto i muri di sostegno
118	335		seminativo		201	Striscia lato Nuzzarelli
118	333		seminativo		137	Striscia lato Nuzzarelli
118	395		seminativo		621	terreno
118	369		seminativo		2796	terreno

Quindi fondamentalmente tutti gli immobili sono sintetizzabili in part.96, part.302 e le particelle di terreno 387,335,333,395,369.

Le particelle si trovano a Ragusa, localizzate nella II^a Fase della Zona Ind.le. Trattasi di stacchi di terreno e opifici industriali destinati attualmente alla produzione di prefabbricati industriali pesanti.

1.1 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA:

I fabbricati oggetto della presente sono pervenuti in possesso attraverso un decreto di trasferimento del Tribunale di Ragusa in data 02/04/2004 nel quale si trasferiscono i beni della [REDACTED] alla [REDACTED]. L'oggetto del trasferimento che riguarda la presente perizia sono alcune sub della particella 96 F. 118 e le due part.lle 395 e 369, indicate nella tabella anzi riportata.

Gli altri sub, appartenenti alla part. 302 che consistono in capannoni prefabbricati, uffici e locali a servizio dell'attività, sono stati realizzati con Concessione N.332/98 del 22/01/1998 e succ variante del 29/6/1999, e concessioni successive per ampliamenti, con ultima la concessione in sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 e provvedimento SUAP N.147 del 30/05/2008 che sana l'intero stabilimento comprese piccoli vani tecnici.

Nella part.96 e precisamente nella sub 32 sono stati realizzati a fini lavorativi, delle

strutture suppletive (pilastri gettati in opera) atte a sostenere le vie di corsa carroponte (travi in c.a.p) visto che la struttura realizzata (ex IBLA) è stata realizzata in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge antisismica e comunque le colonne non sono state progettate a suo tempo per supportare una via di corsa carroponte da 10 tonn.

Gli immobili hanno quindi destinazione industriale, autorimessa, magazzino e abitazione per quanto concerne l'alloggio custade.

Tutti i locali hanno avuto regolare certificato di agibilità in accordo all'uso.

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Si giunge ai locali in oggetto, percorrendo la Via principale della Ila Fase e l'intero complesso si sviluppa lungo un fronte di circa 300 mt. Sei ingressi danno l'accesso alle varie zone dello stabilimento.

2.1 ZONA EX IBLA E EX FA.DE (PART.96):

2.1.1 LOCALI CONCESSI IN LOCAZIONE (PART.96-SUB.25-26-27-28):

Dall'ultimo ingresso, un corridoio di circa 13 mt, serve i quattro locali in cat.D/8 che su questo si affacciano, che in passato hanno avuto dei locatari e nella fattispecie si tratta delle part.lla 96, sub 25-26-27-28 che come si evince peraltro dalle planimetrie catastali, non hanno la stessa area e neanche la stessa altezza.

I sub 25 e 26 hanno altezza 14.20 mt, mentre i sub 27 e 28 hanno altezza interna 9.20 mt, Essendo ricavato su questi due la zona uffici e laboratorio, indicato quale Corpo D (vedi figura 5) sub 32 piano primo.

Questi locali sono tutti asserviti da chiusure con saracinesche motorizzate di dimensioni 4.80x5.00 mt, e all'interno di essi sono stati ricavati per tutti e quattro i locali adeguati servizi dotati di bagno e anti-bagno.

Le pareti di detti locali sono in pannelli prefabbricati a giunti verticali lasciati con faccia vista a staggia vibrante o liscia da cassero a seconda del lato di posa del pannello.

Queste unità sono realizzate con copertura a Y e sovrapposto cupolino in cemento amianto bonificato, ma all'interno è ancora il controsoffitto in lastre di cemento amianto con sovrapposto materassino di lana di roccia. Allo stato le condizioni di dette lastre sono buone e non si riscontrano sfaldamenti che potrebbero minare la salute degli occupanti.

La pavimentazione è del tipo industriale con superficie quarzata rossa.

I servizi sono rifiniti con piastrelle di ceramica con rivestimento fino ad altezza di 1.80 mt. circa. E' evidente che i servizi sono stati poco utilizzati e nonostante la mancanza di pulizia sono ancora in buone condizioni. La parte di piazzale prospiciente questi locali è stata destinata ad uso di detti locali. In generale gli impianti sono in buone condizioni, così come gli infissi, anche se la mancanza d'uso nel lungo periodo ne mina l'efficienza.

2.1.2 LOCALI CABINA METANO - CORPO M -(PART.96 - SUB.32):

Indicati in planimetria come sub 32 part.lla 96, sono dei locali che a suo tempo sono stati realizzati dalla ex IBLA quali cabina di depressurizzazione del metano a servizio dell'attività. Ad oggi detti locali non sono utilizzati.

2.1.3 LOCALI CISTERNA E POMPE - CORPO L -(PART.96 - SUB 32):

I suddetti locali indicati come part.lla 96 sub 33, trovano in un'angolo dell'intero lotto industriale, quasi a confine e si compongono di un localino di comando del locale pompe vero e proprio, e della cisterna di buone proporzioni che serviva da riserva idrica antincendio e per utilizzo civile.

Il localino di comando è di piccolissime dimensioni, in cui è altresì presente un gruppo elettrogeno con ogni probabilità non funzionante, realizzato in maniera piuttosto precaria, con pannelli di recinzione come tamponamento e con copertura in lastre di cemento amianto, e doveva servire alla gestione delle pompe che alimentavano il sistema di spegnimento dell'intero complesso.

Attualmente è inutilizzato e abbandonato.

Non necessitando di alcun impianto di spegnimento per l'attività che vi si svolge, ovvero la produzione di elementi in calcestruzzo prefabbricato, il locale pompe che accoglie più di una decina di pompe di grosse dimensioni, attualmente è parzialmente utilizzato, solo per l'alimentazione dei servizi idrici, dell'impianto di lavaggio pannelli e dell'alimentazione dell'impianto di betonaggio. E' pertanto utilizzata e funzionante solo 1 pompa che aspira dall'enorme vasca che contiene un centinaio di metri cubi di acqua.

I locali sono in condizioni accettabili, con pavimentazione industriale e pareti intonacate, anche se dalla parete della vasca sono evidenti infiltrazioni d'acqua che richiederebbero la ripresa manutentiva dell'impermeabilizzazione interna della vasca. Gli impianti a prima vista appaiono in buono stato di conservazione. Gi infissi avrebbero bisogno di una buona manutenzione che ad oggi sembra mancare.

2.1.4 MAGAZZINO - CORPO I -(PART.96 - SUB 32)

Adiacente ai sub 25-26-27-28 è un magazzino, facente parte del sub 32 part.lla 96, che nonostante non sia evidente catastalmente, è nettamente ritagliato e chiuso all'interno del più ampio sub 32. Questo magazzino è di circa 1600 mq di altezza pari a 9.20 ml., dotato in un angolo di un ufficetto operativo $6.20 \times 3.30 = 21.8$ mq di altezza 2.85 ml, interamente realizzato con elementi in alluminio e pannelli sandwick. In un altro angolo è un altro vano di circa 20 mq che è stato ereditato dalla FADE che risulta inaccessibile ed è inutilizzato.

L'accesso al magazzino può avvenire da due ampie saracinesche motorizzate da 4.80×5.00 ml. dal corridoio fronte strada che asserva la struttura ed internamente da 3 aperture a libro sempre da 4.80×5.00 ml., anche se attualmente se ne utilizza solo una. Rifinito come il resto delle strutture, ovvero con pavimentazione in cls rifinita con quarzo rosso all'ultimo strato e pannelli prefabbricati di tamponamento nervati con costole da 25 cm., in numero di due per pannello da 2.50 ml. di larghezza.

Il magazzino, come del resto tutto lo stabilimento, è dotato di copertura a Y con sovrapposto cupolino in cemento amianto che a seguito della cessione dell'area di copertura ad azienda fotovoltaica è stata bonificata, ma all'interno è presente ancora il controsoffitto in lastre di cemento amianto con sovrapposto materassino di lana di roccia. Oggi le condizioni di dette lastre risultano buone e non si riscontrano sfaldamenti che potrebbero minare la salute degli occupanti. Due uscite di sicurezza dotate di maniglione antipanico consentono il rapido deflusso delle persone all'esterno. Gli impianti sono ancora in buono stato.

2.1.5 TETTOIA - CORPO I - (PART.96 - SUB.33):

Contenuta all'interno della sub 33, è una tettoia posta sul retro dello stabilimento di dimensioni $14.08 \times 72.90 = 1026$ mq, tamponata solo su 2 lati, tra cui la parte posteriore. Realizzata sempre in struttura prefabbricata, dello stesso periodo in cui è stata realizzato tutto lo stabilimento, ha un'altezza di 8.70 ml come la maggior parte dello stabilimento. Ad oggi questa è poco utilizzata. Adiacente a questa è un deposito GPL da 5 mc, utilizzata per alimentare le caldaie a vapore a servizio dell'attività. La pavimentazione è sempre in cls, liscio e quarzato rosso. Non sono presenti impianti di alcun tipo. La copertura è realizzata con travi a Y e in origine erano presenti i cupolini in cemento amianto che in seguito sono stati rimossi. Attualmente la tettoia è praticamente sprovvista della copertura che potrebbe essere ripristinata in breve e con spese ridotte.

2.1.6 DEPOSITO E SILOS - CORPI I,G - (PART.96 - SUB.33):

Il corpo deposito riportato nelle planimetrie catastali, indicato quale Corpo I, di altezza 14.20 ml. e il corpo G, indicato con altezza 3.80, sono stati demoliti e pertanto non sono oggetto della presente.

2.1.7 DEPOSITO OLI E VERNICI - CORPO E - (PART.96 - SUB.33):

Questi locali, nati con altra destinazione e poi ristrutturati per accogliere l'attuale destinazione a deposito olio e vernici, è realizzato in cls con solaio in latero-cemento e sul suo fronte principale sono dotati di saracinesche manuali di 4.40 e 3.60 ml, per un'altezza di 4.00 m l, opportunamente accessibili con sollevatore. Di dimensioni 6.00×4.40 e 4.20×4.40 ml, per un totale di 44.9 mq, ed altezza 5.00 ml, il locale si presenta in buone condizioni in mase anche alla destinazione. Gli impianti sono sottotraccia e la pavimentazione del tipo industriale.

2.1.8 ZONA LAVORAZIONE - CORPO A - (PART.96 - SUB 32):

La zona lavorazione è costituita da un corpo a doppia altezza di 9.20 e 14.20 ml. tutta la struttura è del tipo prefabbricata con travi tipo Y e cupolini in cemento amianto bonificato. L'azienda ha ceduto in epoca recente i diritti sulla copertura sulla quale è stato realizzato un grosso impianto fotovoltaico e, al fine di poter disporre i pannelli fotovoltaici, sono stati disposte delle lastre piane ondulate su struttura in acciaio.

All'intradosso permane il controsoffitto in lastre di cemento amianto con sovrapposto materassino di lana di roccia, ma le condizioni sembrano buone e non presentano sfaldamenti sia pure superficiali.

La struttura prefabbricata che definisce la zona lavorazione è ovviamente datata, probabilmente è antecedente all'entrata in vigore della legge antisismica, pertanto la stessa non è atta a sostenere carichi diversi e più gravosi per la quale è stata progettata. A tal proposito, per esigenze lavorative sono state realizzate delle strutture suppletive a sostegno delle vie di corsa carroponte da 10 tonn. che formano una struttura indipendente dall'esistente.

Quindi tutta una serie di carroponti, ovvero uno per campata, attraversano per lungo questa zona lavorazione. Al centro della stessa è la cosiddetta "zona della torre" attualmente recintata, in cui è posto divieto di accesso a tutti.

Nella fabbrica di detersivi che ha realizzato lo stabilimento, questa zona accoglieva enormi macchinari e silos che poggiavano sulla struttura che solo in

questa zona è realizzata in opera. Inizialmente tale "torre" era di altezza intorno ai 20 mt ma in epoca successiva, sia la torre che parzialmente anche il piping sono stati smantellati, ma ancora permane l'impraticabilità della zona che non è attualmente neanche coperta, è composta da diversi solai in latero-cemento con grandi feritoie ed una scala in c.a. che gira salendo attorno al vano ascensore. Tale zona è sicuramente inservibile se non con grossi interventi di smantellamento totale del piping, e adeguamento della struttura ad altre esigenze, che potrebbero anche essere degli uffici.

Tutta la zona lavorazione racchiusa nella part.96, sub 32 è di circa 5568.2 mq al netto della "zona torre" e del magazzino.

Ad oggi questa parte è fortemente utilizzata, ed è occupata per intero da casseri per la produzione di manufatti in c.a.v. e c.a.p., pertanto gli impianti a servizio sono efficienti, anzi a quello elettrico in dotazione sono state aggiunte le blindo trolley per i carroponti.

I locali sono in buone condizioni, con pavimentazione industriale e pareti sono realizzate con pannelli n prefabbricati. Gli infissi sono in lamiera verniciata e avrebbero bisogno di una buona manutenzione che ad oggi sembra mancare.

Una serie di aperture di dimensioni 4.8x5.0 ml, sul fronte corto, prospiciente il piazzale e 2 sui lati lunghi, mettono in comunicazione l'area lavorazione con l'esterno, assieme ad una serie di aperture di sicurezza dotate di maniglione antipanico. Tutta l'attività attualmente possiede il C.P.I. che ne qualifica le dotazioni di sicurezza.

2.1.9 UFFICI E LABORATORIO - CORPO D - (PART.96 - SUB 32):

La zona uffici e laboratorio, non è utilizzata né è possibile l'accesso ai non addetti, da quando lo stabile è stato acquisito dalla [REDACTED]. E' un corpo che è stato ricavato sopra i sub 27 e 28 citati prima e consistono essenzialmente in una serie di uffici operativi di dimensioni varie e un grande laboratorio. Due cavedi interni forniscono illuminazione naturale e aerazione ai vari uffici e ai servizi, costituiti da 6 wc con relativi antibagni. L'accesso all'unità può avvenire attraverso due scale in acciaio, una interna e l'altra esterna che conducono tramite passerella agli accessi posti a 9.20 ml. di quota.

Di nessun pregio le finiture che sono caratteristiche di un ufficio operativo con pavimentazione industriale, infissi in alluminio anodizzato e le tramezzature in forati intonacate e rifinite a tonachina, ma l'accesso disagiato, il sistema di illuminazione e aerazione problematica, non forniscono una buona base per un riutilizzo investendo in esso piccole somme, piuttosto una destinazione ufficio, comporterebbe un investimento non trascurabile.

2.2 ZONA VECCHIA TIDONA (PART.302):

2.2.1 LAVORAZIONE 1 - CORPO -A- (PART.302 - SUB 1):

La zona intesa come "Lavorazione 1", faceva parte del n. [REDACTED]. E' costituito essenzialmente da un corpo unico [REDACTED] a due campate da 20.00 ml., per una superficie di 4000 mq (3990 mq netti interni) di realizzazione recente, risalente al 2000 con impianti moderni, infissi per finestre in alluminio preverniciata verde e in lamiera zincata con intelaiatura in acciaio per i portoni di accesso scorrevoli a spinta di cui N.2 da 6.0x5.0 sul fronte principale ed

altrettanti e con le medesime dimensioni sul fronte opposto.

Essendo la struttura nata con la destinazione attuale, è stata a suo tempo dotata di mensole e travi di via di corsa carroponte che attualmente sono in uso ed efficienti. L'altezza del capannone è di 10.30 ml. alla gronda. Allo stato l'area è occupata da macchinari e casseri per la produzione. Sul lato destro e con accesso dall'interno, troviamo i locali compressori, mentre con accesso dall'esterno i locali caldaie e il laboratorio interno.

Nell'angolo in fondo sinistro è la cabina di comando dell'impianto secondario di betonaggio, con l'incastellatura a sostegno del mescolatore, che non sembrano utilizzati da tempo. La pavimentazione in tutto il corpo è di tipo industriale con strato finale quarzato rosso, i tamponamenti sono stati realizzati con pannelli nervati a giunti verticali sui lati lunghi e pannelli lisci da 20 cm., a giunti verticali sui lati corti.

2.2.2 SERVIZI - UFFICI - ALLOGGIO CUSTODE- GARAGE (PART.302 - SUB 1):

Sul lato sinistro, quasi prospicienti il piazzale principale, troviamo un ufficetto operativo, adiacente a un magazzino e ai servizi igienici per gli operai e la mensa. Tutta la zona è realizzata con struttura in opera e tamponamento in gasbeton, e forati.

Dal disimpegno iniziale, al quale si accede dall'interno del corpo Lavorazione 1, si affacciano tre porte che conducono ai vari locali. L'apertura prospiciente l'ingresso del corridoio da sul locale mensa di 30 mq. circa, al quale si accede anche attraverso una porta per gli spogliatoi destri, mentre quelli a sinistra non hanno alcun accesso diretto.

L'uscio posto a destra del disimpegno iniziale, conduce al locale spogliatoi destri con quattro serie di armadietti per un totale di 41 posti e superficie di 18.85 mq.

Su questo ambiente si affacciano i locali docce a 8 posti di 8.67 mq e lavabi a 8 posti di 7.75 mq che a loro volta conducono alla zona wc con 8 sedute per un totale di 16.31 mq. Dal locale lavabi anzidetto è, come specificato, possibile accedere al locale mensa.

Sempre dal disimpegno di ingresso, a sinistra è l'accesso al locale spogliatoi con N.40 armadietti per 20.26 mq occupati e da questi, è possibile giungere al locale lavabi con 8 posti di 7.72 mq e il locale wc di 19.79 mq a 8 sedute.

La pavimentazione è di tipo industriale per ufficio e magazzino, e con piastrelle la parte dei servizi.

Gli impianti, per tutte le zone sono sottotraccia, conformi alle attuali norme di sicurezza. Gli infissi sono in alluminio preverniciato bianco, le porte interne in legno tamburato, gli ambienti sono opportunamente suddivisi con tramezzatura in forato e successivamente intonacate e rifinite a gesso, completato con battiscopa in ceramica. I sanitari in ceramica sono in buone condizioni, e il rivestimento con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2.00 ml. Tutti gli ambienti presenti al piano terra hanno altezza di 3.80 ml.

Le finestre sono tutte alte con apertura a vasistas ed impediscono l'affaccio ma sono ampie e luminose. Gli ambienti generati sono adeguati e confortevoli.

Dall'interno del corpo Lavorazione 1 si accede agli uffici, attraverso una scala operativa interna, o dall'esterno attraverso un corpo scala a servizio degli uffici e dell'alloggio custode.

Come si evince anche dalle foto allegate, gli uffici, nonostante non siano utilizzati

da un decennio, sono in ottime condizioni, perfettamente utilizzabili senza ulteriori lavori o investimenti. Questi si compone di un unico grande ambiente all'ingresso, in cui le stanze sono suddivise da un muretto basso e infisso in vetro fino al soffitto.

Una stanza direzionale è in fondo al disimpegno che serve tutti i locali, in cui ritroviamo una finestra che si affaccia all'interno dello stabilimento, oltre un'ampia vetrata che dà sul prospetto principale. Attraverso una porta scorrevole da questa stanza si giunge ad una intermedia che dà sul disimpegno principale e sul corpo Lavorazione 1 ed è pertanto sprovvista di luce diretta e aerazione. Quasi frontale all'ingresso degli uffici troviamo l'accesso alla scola in acciaio che porta allo zona corpo Lavorazione 1, un piccolo ripostiglio che accoglieva un server di rete e un archivio. Sul disimpegno principale adiacenti alla reception sono i servizi uomini e donne dotati di anti bagno e bagno e un piccolo deposito.

Sul lato sinistro un altro ampio locale, realizzato sopra il garage, con la stessa tipologia di separazione a vetro si affaccia sull'ampio ingresso e su un cavedio di illuminazione che fornisce la sufficiente luce anche all'archivio del settore amministrativo. Tutti gli ambienti presenti al piano primo hanno altezza di 3.15 ml.

Questi locali hanno buone caratteristiche considerata la loro destinazione. I divisori sono ovviamente realizzati in forati da 8 cm., intonacati e rifiniti a gesso, come pure i soffitti. Solo in alcuni locali è presente un controsoffitto per il passaggio di impianti.

La pavimentazione è in ceramica di colore azzurro, come pure la zoccolatura che è dello stesso tipo per tutto l'ufficio. E' altresì dotato di impianto di riscaldamento autonomo, e i radiatori, non in ghisa sono di buona qualità, l'impianto elettrico sotto traccia, è dotato di rete LAN e appare in buone condizioni, così come quello idrico, realizzato con tubi in PVC.

Le porte interne ove presenti sono in legno tamburato di media qualità, o in alluminio preverniciato, dotato di vetro, così come gli infissi esterni, scorrevoli in alluminio preverniciato bianco, senza oscuranti o serrande.

I rivestimenti dei servizi sono in ceramica ed ovviamente per qualità e decorazioni rispecchiano l'età e la qualità della costruzione, i servizi igienici (lavabo, bidet e vaso) sono in ceramica di modesta qualità. Planimetricamente l'unità è rispondente alle dimensioni catastali e alla categoria assegnata, è conforme alla sua destinazione e versa in buone condizioni manutentive.

La scala principale che dall'esterno consente l'accesso agli uffici è del tipo tradizionale, pavimentata con granito grigio per tutta la sua estensione, è ampia 1.20 ml. quale larghezza rampa e a tutti gli interpiani sono ampie finestre che la illuminano ampiamente.

L'ultimo piano della zona uffici, servito dalla suddetta scala è l'alloggio custode, molto ampio con una veranda coperta ma molto luminosa che ne consente l'agevole accesso.

L'ingresso, senza alcun disimpegno si affaccia su un ampio soggiorno illuminato da una finestra grande e porta finestra che dà sulla veranda, e sempre da quest'ultima, un'altra porta finestra dà l'accesso alla cucina molto ampia e luminosa con una grande finestra ed una porta finestra che permette l'accesso al balcone a L che circonda quasi del tutto l'abitazione. Su detta cucina si affaccia la lavanderia che a sua volta ha un accesso indipendente al ballatoio. La comunicazione tra soggiorno e cucina è garantita da una porta tra i due ambienti. A destra del soggiorno è l'accesso a un corridoio a T che disimpegna

tutti gli ambienti nella zona notte, costituita da 3 camere da letto, tutte prospicienti l'accesso al piazzale e dotate di adeguate aperture per l'illuminazione e l'aerazione, un ripostiglio e due servizi, nonché un ampio locale di sgombero che non risulta illuminato né areggiato. Tutti gli ambienti presenti al piano secondo hanno altezza di 3.20 ml. che per un alloggio è eccessiva, ma questi locali potrebbero essere trasformati con una spesa contenuta in altri uffici.

L'alloggio non ha caratteristiche di alloggio economico popolare, tuttavia vista l'altezza, la posizione e le finiture, non potrebbe essere classificato di pregio, trattandosi comunque di alloggi di servizio. I divisori sono ovviamente realizzati in forati da 8 cm., intonacati e rifiniti a gesso, come pure i soffitti.

La pavimentazione è in ceramica a striature avana, che viene riportata in tutte le stanze con l'eccezione dei servizi anche se sono comunque della stessa tonalità.

L'alloggio è altresì dotato di impianto di riscaldamento autonomo a metano, e i radiatori, non in ghisa sono di media qualità. Gli impianti in generale sono di recente fattura, quello elettrico, interamente sotto traccia è dotato di opportuni sezionatori di zona tramite differenziali, quello idrico, anch'esso sotto traccia è con tubi in PVC.

Le porte interne sono in legno tamburato di media qualità, così come gli infissi esterni in alluminio preverniciato bianco.

I rivestimenti di cucina, bagno e lavanderia sono in ceramica di buona qualità, così come i servizi igienici (lavabo, bidet e vaso), in ceramica di buona qualità. Planimetricamente l'unità è rispondente alle dimensioni catastali e la categoria assegnatole, è conforme alla sua destinazione e versa in ottime condizioni manutentive.

Adiacente ai servizi sociali è un garage di 60.43 mq, ottenuto da una struttura realizzata successivamente al corpo alloggio custode, che serviva per allargare il piano uffici, pertanto le pareti sono date dalle strutture già esistenti e la chiusura di detto garage è con 2 serrande motorizzate. In fondo ad esso è una porta che conduce all'interno dello stabilimento.

2.2.3 LAVORAZIONE 2 E 3 - CORPO A - (PART.302 - SUB 1):

I due corpi indicati con "Lavorazione 2 e 3" sono posti in adiacenza alla Lavorazione 1, nati successivamente con una concessione in ampliamento allo stabilimento che inizialmente consisteva solo nel Corpo Lavorazione 1. Formanti una "L" i due corpi hanno dimensioni di $16.35 \times 30.06 = 491.48$ mq netti interni, attualmente occupato da macchine staffatrici automatiche e altri macchinari. Un muretto basso separa gli ambienti lavorativi del corpo 2 e 3, dove si svolgono operazioni diverse. Gli infissi per entrambi i corpi e in generale tutte le finiture sono comuni ai 3 corpi di lavorazione, infatti il pavimento è industriale quarzato rosso, le finestre in alluminio preverniciato verde, l'impianto elettrico perfettamente efficiente, e dotato di blindo trolley per tutti i cariponte che servono i 3 corpi, l'illuminazione con fari alogeni. Al corpo 2 è possibile accedere tramite una grande apertura di 5.00×5.00 ml, a saracinesca motorizzata, dal piazzale principale e un'apertura di 5.00 ml. lo mette in comunicazione col corpo "Lavorazione 1".

Il corpo 3 posto ortogonale ai corpi 1 e 2 è di $123.85 \times 19.60 = 2427.46$ mq, interamente occupato da casseri e macchinari, è servito da due cariponte da 10 tonn. Che dovendo trasportare a stoccaggio gli elementi prefabbricati, ovvero dovendo accedere all'esterno, il tamponamento del lato corto del capannone, si

interrompe sotto la via di corsa del carraponte, una porta scorrevole centrale, permette il passaggio dei manufatti. Come già detto, le finiture dell'immobile sono uguali a quelle degli altri corpi. Adiacente al corpo 3 troviamo un piccolo vano di dimensioni 10.00x3.00 ml. = 30 mq ed altezza 3.00 ml., che accoglie al suo interno una caldaia a vapore alimentata da un serbatoio di 5 mc di GPL che ritroviamo nell'angolo del lotto industriale assieme al vaporizzatore, contenuto all'interno di uno spazio recintato con rete metallica. Gli accessi al corpo 3 possono avvenire o dal prospetto corto, ovvero dallo stoccaggio diretto, o da una grande apertura laterale di 5.0x5.0 ml., che si affaccia sullo stoccaggio generale. Una serie di 6 uscite di sicurezza dotate di maniglione antipanico, completa il sistema di accesso e uscita del corpo.

2.2.4 PIAZZALI DI STOCCAGGIO E DI MANOVRA (PART.302 - SUB 10 E 1):

I piazzali di stoccaggio e manovra permettono la circolazione anche a mezzi pesanti all'interno dello stabilimento, serviti da accessi dalla viabilità consortile tramite ampi varchi carrabili di dimensioni fino a 15 mt. Il piazzale di stoccaggio principale è servito da una gru a cavalletto da esterno, mobile su rotaie, per tutta la sua estensione e in un angolo del corpo Lavorazione 1, come già detto, essendo presente il vecchio impianto di betonaggio, sono ad oggi riscontrabili dei silos e le tramogge degli inerti, che occupano una sia pur piccola parte di piazzale. Sul confine lato Nord, il piazzale è stato realizzato disponendo lato valle dei muri di contenimento per i suoi 207 ml di sviluppo. In zona antistante al corpo Lavorazione 1 è il piazzale principale che ha una profondità di 18.85 ml. e larghezza 75.06, che confina con Italia Lythes da una parte e altra ditta facente parte del gruppo Tidona.

1.4.3 LOTTI DI TERRENO:

La [REDACTED] è altresì proprietaria delle part.ite:

Foglio	Part.lla	Sub.	Superf.
118	333	seminativo	137,00
118	335	seminativo	201,00
118	387	seminativo	504,00
118	394	enteburband	2.796,00
118	395	enteburband	621,00

Le particelle 335 e 333 sono già parte del piazzale, anche se non è stata eseguita una fusione con lo 302.

La particella 387 è una striscia di terreno che trovasi al di sotto dei muri di contenimento del piazzale, e è praticamente inusabile.

Le particelle 395 e 394 riportate, per un totale di 3417 mq che si trovano in zona industriale, ma non hanno alcun accesso stradale.

Attualmente è utilizzato come stoccaggio di manufatti dell'azienda di prefabbricati.

3 CRITERI DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore del bene oggetto della presente relazione di stima immobiliare viene effettuata tenendo conto degli attuali prezzi per immobili dello stesso tipo con la medesima destinazione, che insistono nella stessa zona, nonché della situazione del mercato immobiliare in generale e con riferimento al comparto specifico in argomento. Uno sguardo all'osservatorio dell'Agenzia delle entrate ci fornisce un'indicazione di massima che solitamente non rispecchia le quotazioni di mercato, in quanto si rifà solo ai valori dichiarati sui rogiti.

4 SITO:

Indichiamo in cartografia la zona

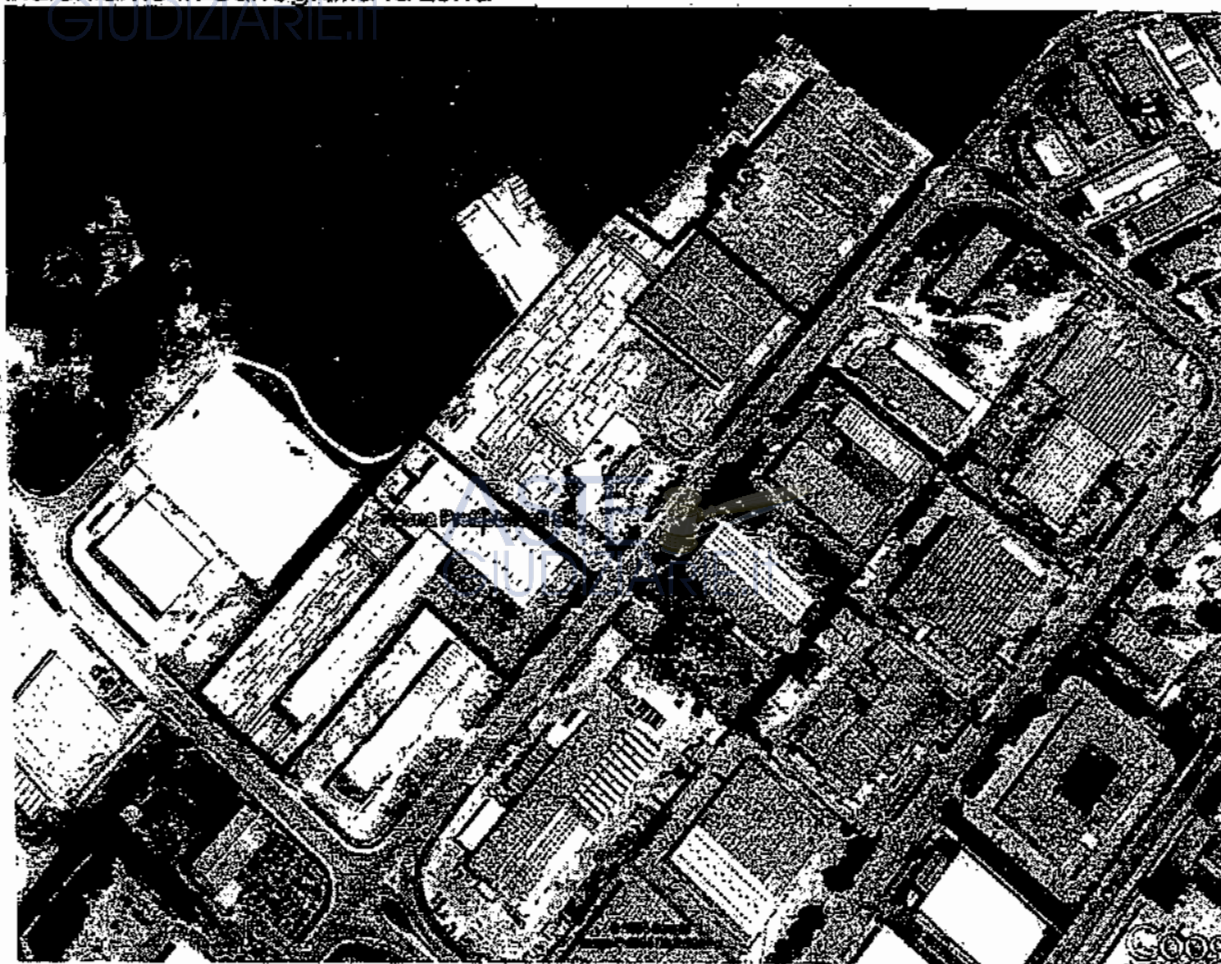
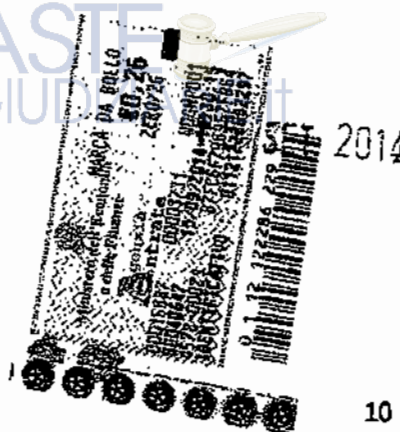
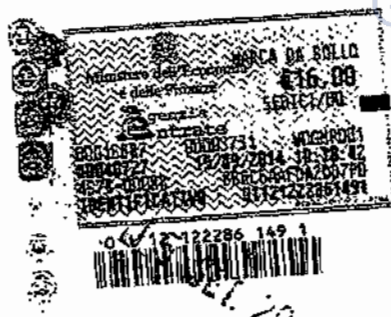
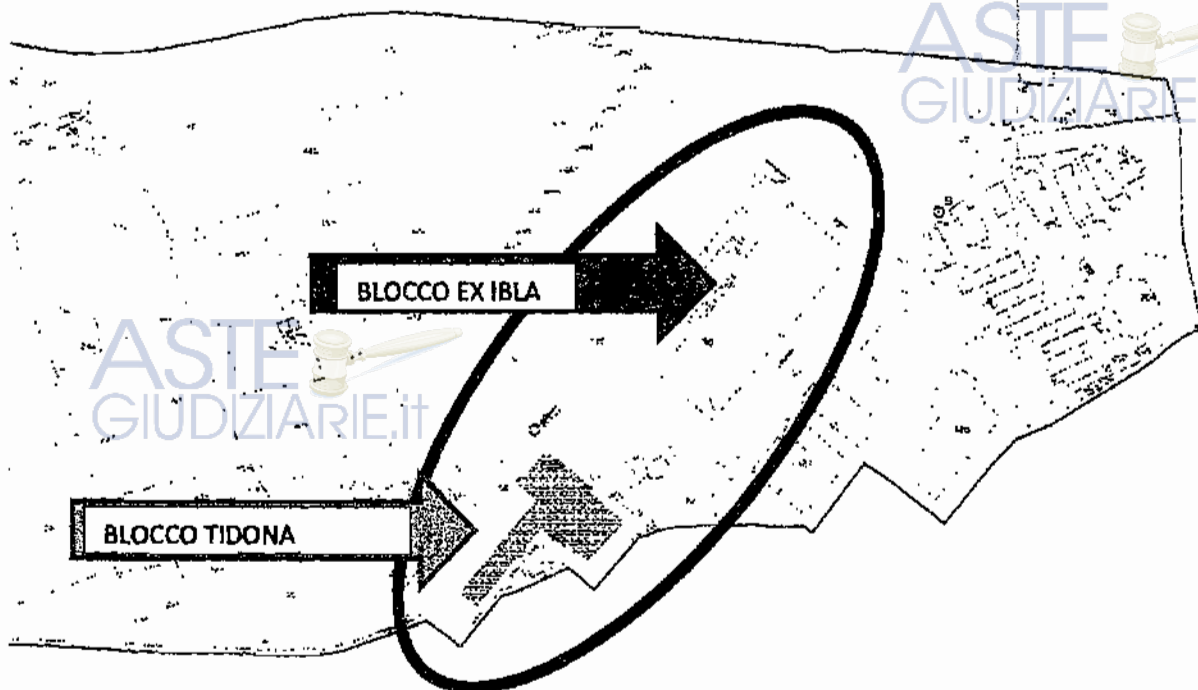


Figura 1 - STRALCIO CARTOGRAFIA

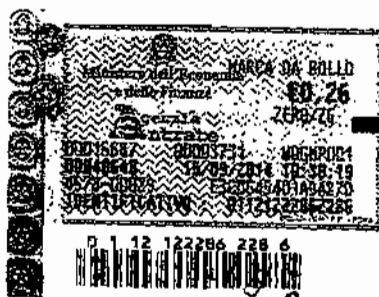




ACATI s.r.l.

Figura 2 - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA

0882
19



SET. 2014

SET. 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 BLOCCO EX IBLA O EX FA.DE.:

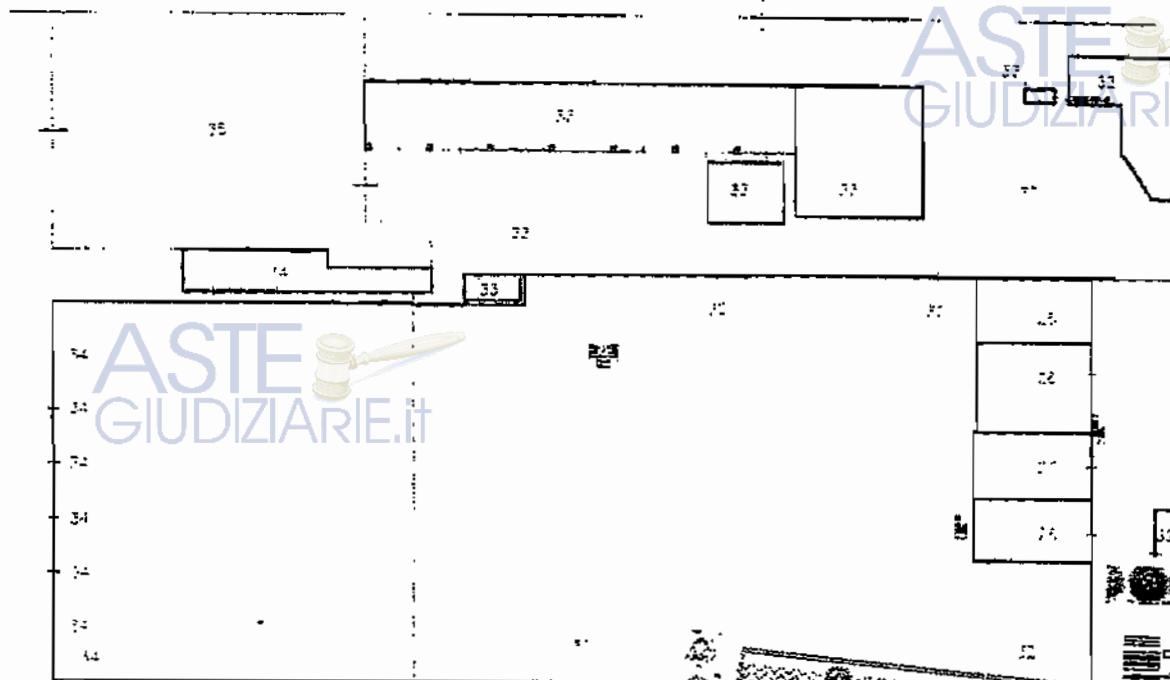


Figura 3 - Piantina catastale indicante i sub

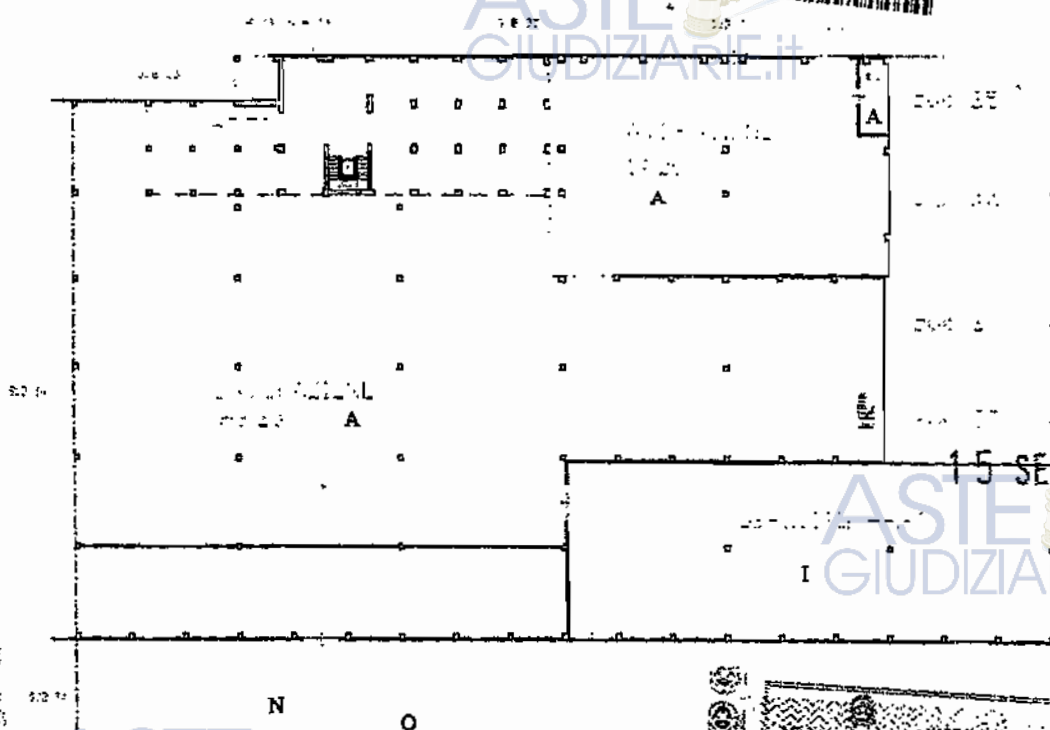


Figura 4 - Piantina catastale indicante i corpi A-M-N-i e i sub 25-26-27-28



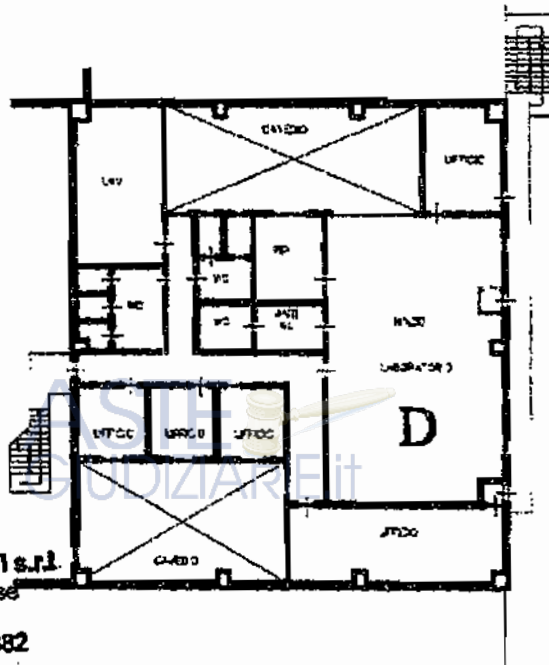


Figura 5 - Corpo D Uffici ,posto sui sub 27-28

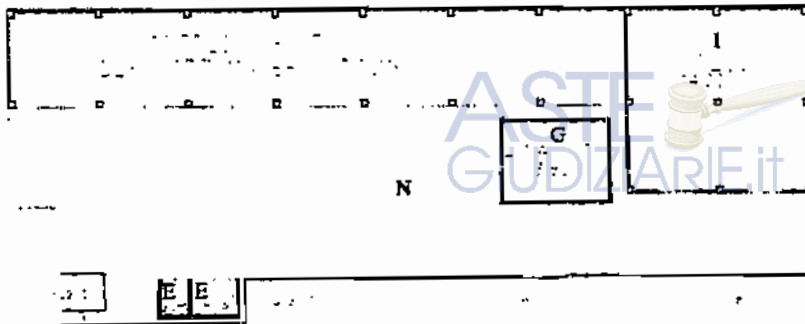


Figura 6 - Planimetria catastale Corpi E,G,I,L,H

5.1 ACCERTAMENTI IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO DAL D.M. 22/01/2008 N. 37 MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO:

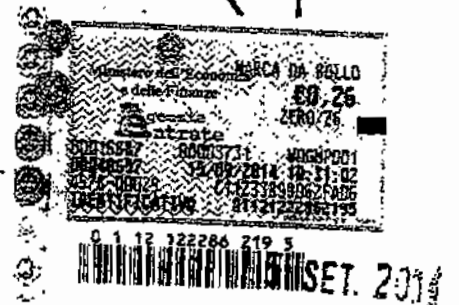
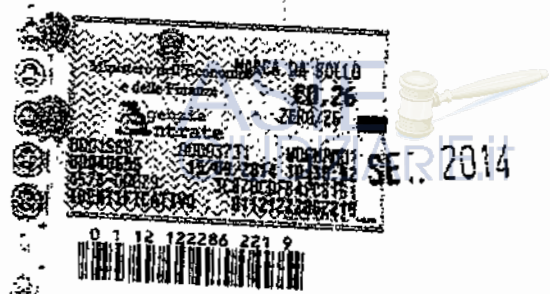
Il proprietario ha dichiarato di avere tutta la documentazione relativa alla certificazione degli impianti.

5.2 COEFFICIENTI CORRETTIVI:

Il valore di base da cui stabilire il prezzo corrente di mercato, è tratto dal ONI dell'Ag. delle Entrate per la città di Ragusa, zona Fortugno per la tipologia di immobile esaminato, sia essa industriale, servizi, o abitativa.

Da questa valutazione e da una ricerca condotta dallo scrivente in base a strutture simili o paragonabili di cui si conosce il prezzo di vendita, si è, ritenuto opportuno utilizzare dei coefficienti correttivi che tengano conto della condizione oggettiva in cui si trova e versa l'immobile oggetto di stima.

Tali coefficienti correttivi sono di seguito riportati:



cp= coefficiente di posizione, indica l'esposizione rispetto alle vie principali consortili e quindi la visibilità di una eventuale attività che si insedia in detto immobile.

ca= coefficiente di altezza, indica l'altezza e lo sfruttamento che di essa può farsi per un utilizzo più spinto della struttura.

cc= coefficiente di condizione, trattandosi di immobili non nuovi, indica il grado di conservazione e manutenzione in tutti i suoi aspetti

cu= coefficiente di utilizzo, indica la versatilità dell'immobile qualora dovesse cambiare destinazione e la sua accessibilità.

5.2.1 VALUTAZIONE PART. 96 SUB 25-26-27-28:

I sub 25-26-27-28 in categoria D/8, part.lla 96, sono in buone condizioni. I primi due sub 25 e 26 hanno altezza 14.20 e le 27 e 28 di altezza 9.20 ml. La struttura è ovviamente già vecchia, non antisismica, ma ha il pregio di trovarsi al centro della zona ind.le.

L'altezza consente di soppalcare internamente, o nel caso vengano utilizzati scaffali a più piani, l'altezza fornisce un quid.

L'osservatorio dell'agenzia delle entrate sulle campravendite fornisce una quotazione tra 300 e 500€/mq, ma nel caso in questione abbiamo altezze fuori norma e posizione ottima. Locali industriali datati come quello in esame e di piccole dimensioni ma per altezza di 6 ml, sono stati valutati circa €350/mq, che risulta più basso del costo di costruzione. Imponendo un fattore migliorativo di $cp=1.10$ per la posizione e $ca=1.05$ per l'altezza di 9.20 ml. e $ca=1.15$ per quelli di 14.20 ml., $cc=1$ (coeff. sullo stato di conservazione) si ottiene:

Part.lla	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	c.p.	c.a.	c.c.	c.u.	prezzo	Importo
96	25	246,30	€ 350,00	1,10	1,15	1,00	1,00	€ 442,75	€ 109.049
96	26	382,00	€ 350,00	1,10	1,15	1,00	1,00	€ 442,75	€ 169.131
96	27	286,20	€ 350,00	1,10	1,05	1,00	1,00	€ 404,25	€ 115.696
96	28	281,20	€ 350,00	1,10	1,05	1,00	1,00	€ 404,25	€ 113.675

€ 507.551

Circa € 500.000 (diconsi cinquecentomila).

5.2.2 VALUTAZIONE PART.96 SUB 32 - CORPO I - :

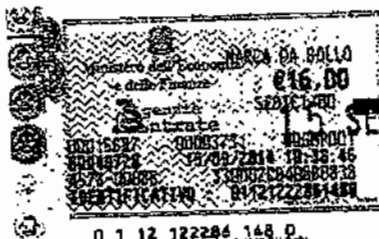
La part.96, sub 32, Corpo I, in categoria D/7, fa parte del più ampio sub 32, ma le condizioni sono chiaramente diverse e non confondibili. Trascurando la presenza di due ufficetti operativi interni al corpo I, considerando soltanto l'area in cui insiste ovvero 1600 mq, considerato che è un corpo ad unica campata, l'altezza, lo stato di conservazione del manufatto, la posizione che addirittura è fronte viabilità consortile, possiamo assumere: $cp=1.12$, $ca=1.05$, $cc=1.00$, da questi:

Da cui:

Part.lla	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	c.p.	c.a.	c.c.	c.u.	prezzo	Importo
96	32	1.600,00	€ 350,00	1,12	1,05	1,00	1,00	€ 411,60	€ 658.560

€ 658.560

Circa € 650.000 (diconsi seicentocinquantamila).



5.2.3 VALUTAZIONE PART.96 SUB 32 - CORPO A - :

Il corpo A, in sub 32 e categoria D/7, contiene al suo interno il cosiddetto corpo "torre" che risulta essere attualmente impraticabile ed inusabile se non con un investimento in ristrutturazione e smantellamento piping, non indifferente. Ai fini della valutazione dell'immobile viene quindi trascurata la presenza del corpo "Torre". L'area occupata da tale zona che risulta essere recintata e inaccessibile, è di 1565 mq. L'area totale che rimane 5568 mq è, come già detto, doppiamente vincolata da pilastri suppletivi per i carroponi, pertanto si introduce un coeff. di utilizzo, riduttivo $cu=0.95$ che tiene conto di questo, mentre il coeff. di posizione, permane. Il coeff. d'altezza resta $ca=1.05$ essendo tutto a 9.20, il coeff. di condizione $cc=0.95$ per la presenza della Torre e della condizione della pav. industriale che subisce un usura costante a causa di un massiccio utilizzo.

Part.lla	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	c.p.	c.a.	c.c.	c.u.	prezzo	Importo
96	32	5.568,00	€ 350,00	1,12	1,05	0,95	0,95	€ 371,47	€ 2.068.339

Ti.srl.

€ 2.068.339

Circa € 2.050.000 (diconsi duemilioni cinquantamila).

3682

38

5.2.4 VALUTAZIONE PART.96 - SUB 32- CORPO D - :

La zona uffici e laboratorio, non è mai stata utilizzata dalla [redacted] sin dal giorno della sua acquisizione. La superficie totale dell'area uffici è di 528 mq di cui 137 mq sono destinati a cavedi per illuminazione e aerazione. Restano comunque 391 mq, tra uffici, servizi e laboratorio. Trattandosi sostanzialmente di uffici ma con finiture datate e di scarso qualità, posti in una zona non esattamente di agevole accesso, la sua valutazione è ovviamente condizionata da tutto questo, valutiamo sulla base del valore minimo di mercato estratto dall'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che ci fornisce un valore minimo di €500/mq a €800/mq. Considerando la problematica anzi riportati indichiamo in $cp=0.90$ a causa della posizione non agevole, $ca=1$ adeguato per altezza interna alla destinazione, $cc=0.80$ per le condizioni in cui versa, tenendo conto anche delle finiture, $cu=0.95$ per l'uso in quanto necessita di riqualificazione interna di alcuni ambienti.

Part.lla	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	c.p.	c.a.	c.c.	c.u.	prezzo	Importo
96	32	391,00	€ 500,00	0,90	1,00	0,80	0,95	€ 342,00	€ 133.722

€ 133.722

Circa € 130.000 (diconsi centotrentamila).

5.2.5 VALUTAZIONE PART.96 - SUB 33- CORPO I e G - :

Il corpo G è stato demolito, il corpo I chiuso altrettanto, resta la sola tettoia di 1026 mq, dove non sono presenti i cupolini tra i legoli di capertura. Tuttavia con un piccola cifra, rimontando i cupolini, la tettoia sarebbe efficiente. Se si vuol procedere con un adeguamento della struttura, si potrebbe anche chiudere e sarebbe ancora utilizzabile. Dati tutti questi problemi, comunque, introduciamo il prezzo minimo osservato in zona, tenendo conto di quanto ci dice l'OIN (Osservatorio immobiliare nazionale), $cp=0.8$ in quanto posto sul retro, invisibile dalla viabilità consortile, $ca=0.95$ per l'altezza del capannone che sarebbe un

vantaggio, ma nel caso di tettoia è svantaggioso per il vento, $cc=0.6$ per la condizione in cui versa, $cu=0.75$ per il riuso e gli interventi che bisognerebbe attivare.

Part.Ila	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	c.p.	c.a.	c.c.	c.u.	prezzo	Importo
96	32	1.026,00	€ 300,00	0,80	0,95	0,60	0,75	€ 102,60	€ 105.268
									€ 105.268

Circa € 100.000 (diconsi centomila).

5.2.6 VALUTAZIONE PART.96 - SUB 33- CORPO E,H e L-:

I corpi indicati sono essenzialmente a servizio dell'attività. In realtà il valore di una cisterna delle dimensioni del corpo L, ha un costo notevole se riferito al costo di costruzione, ma nessun valore di mercato, così come gli altri corpi indicati. Pertanto la loro valutazione può essere eseguita in maniera empirica, considerando che un'attività diversa da quella attualmente presente, avrebbe necessità di una vasca per l'antincendio che eventualmente potrebbe anche essere frazionata se le attività dovessero essere più di una. Assegnamo comunque un valore di € 40.000 ai suddetti corpi, mantenendo prudenzialmente e verosimilmente un valore reale degli immobili.

5.2.7 VALUTAZIONE PART.96 - SUB 41, SUB 32, SUB 33- CORPO N-:

Il Piazzale con subalterni diversi, raggiunge i 11001 mq, ed è di fondamentale importanza per l'attività industriale, quale che essa sia. La pavimentazione è in buone condizioni, il costo di realizzazione di un piazzale si aggira intorno ai €70/mq., considerato che il terreno di campagna retrostante viene venduto a €40/mq e per pavimentare servono non meno di €25÷30/mq, mettendo il movimento terra necessario, costipamento, opere di sostegno etc...si arriva sui €80÷90/mq. Fissiamo il suo valore medio intorno ai €60/mq prudenzialmente.

Da cui

Part.Ila	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	Importo
96	41-32-33	9.463,00	€ 60,00	€ 567.780
				€ 567.780

Circa € 560.000 (diconsi cinquecentosessantamila).

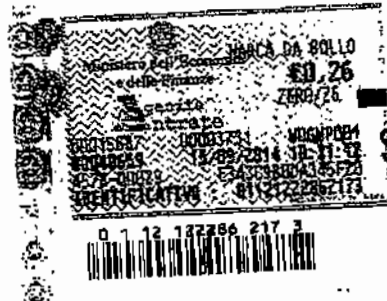
5.3 RIEPILOGANDO IL BLOCCO EX IBLA O EX FADE:

Part.Ila	SUB	Descr.	Importo
96	25-26-27-28		€ 500.000
96	32	corpo I	€ 650.000
96	32	corpo A	€ 2.050.000
96	32	corpo D	€ 130.000
96	33	corpo I e G	€ 100.000
96	33	corpo E-H-L	€ 40.000
96	41-32-33	Piazzale	€ 560.000
			€ 4.030.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6 BLOCCO TIDONA:



SLI 2014

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

PIANO TERZO

PREI
Ind.
97104
B.N.
F.1

Il srl
ase
0882
59

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

Figura 7 - Plantina catastale indicante i sub

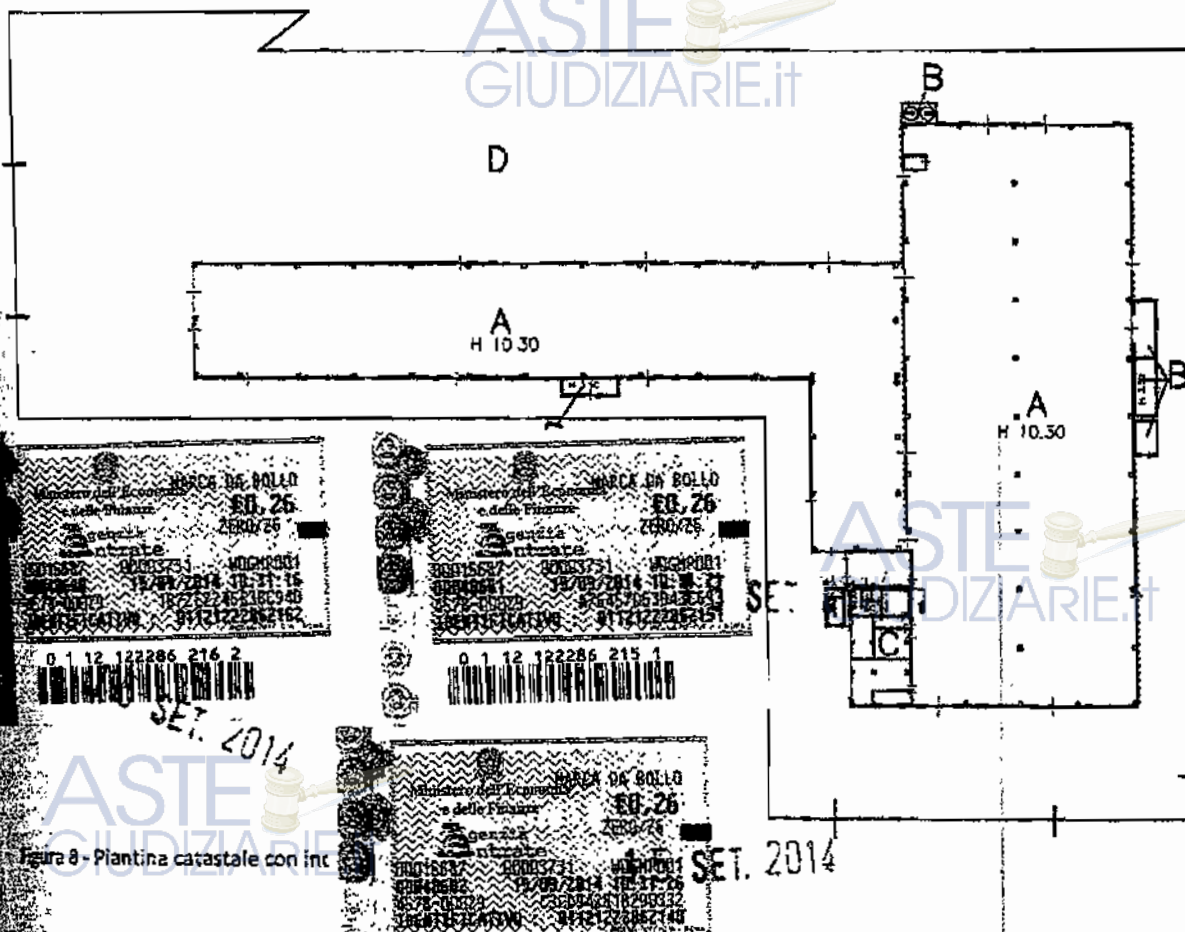
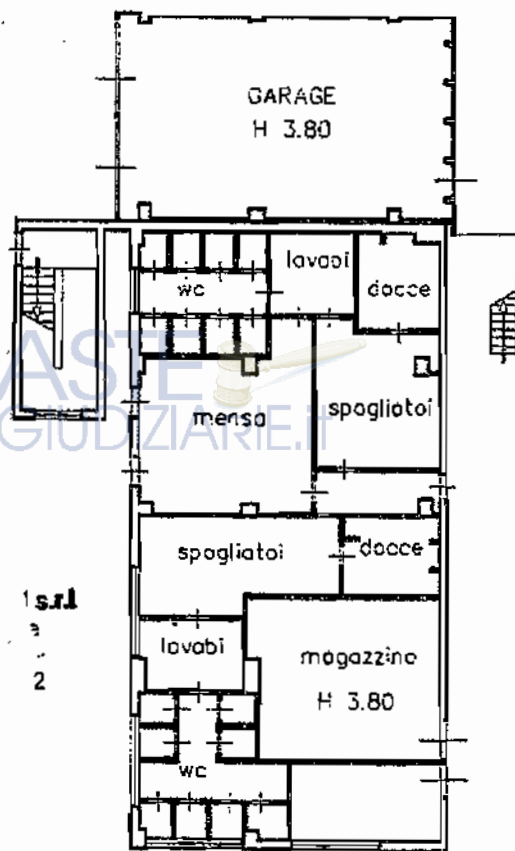


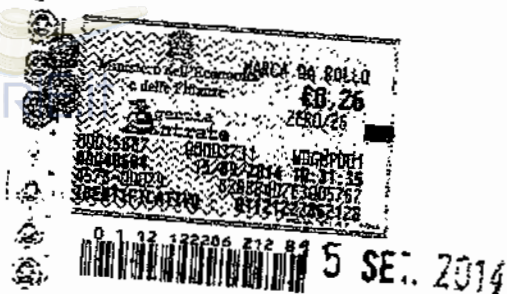
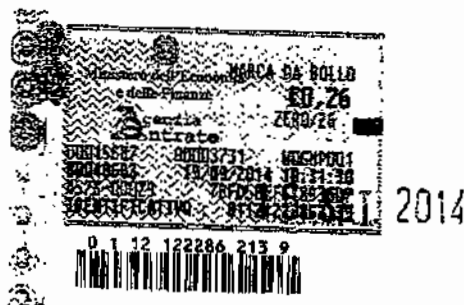
Figura 8 - Plantina catastale con inc



A PREFA
 na Industr
 97100 F
 rtita IVA: C
 C.F.: 107

1 s.r.l
 2

Figura 9 - Plantina zona servizi e mensa - P.T.



ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

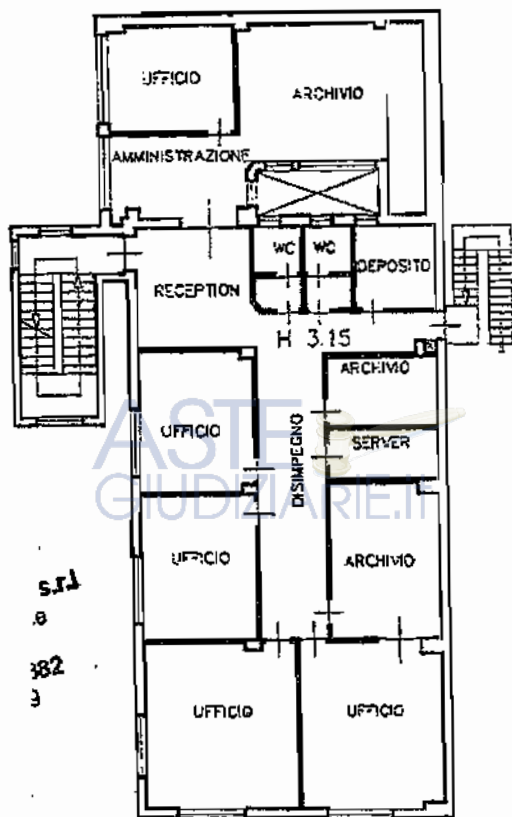


Figura 10 - Piantina zona uffici - P.1

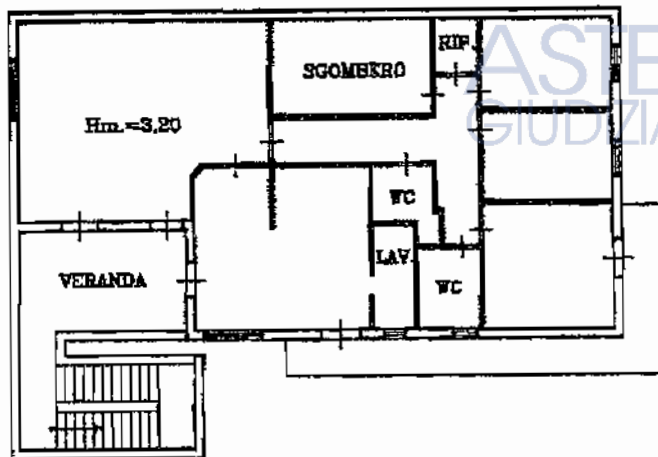
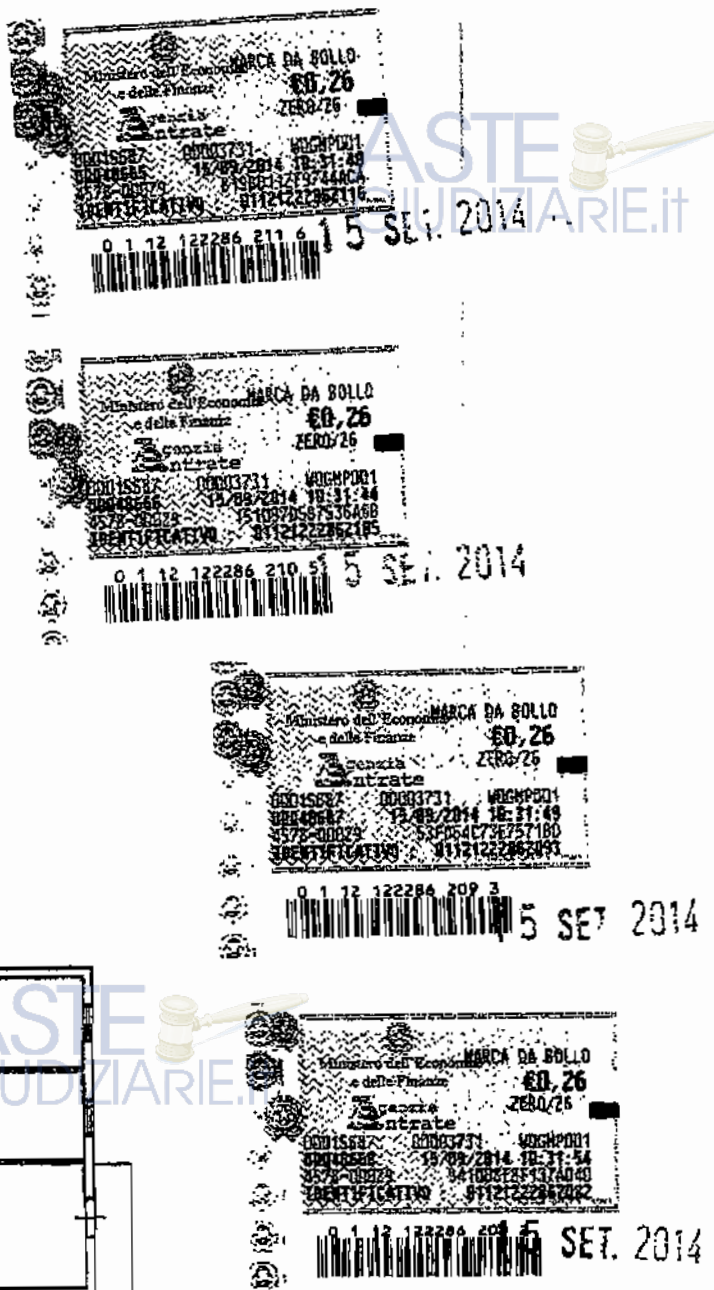


Figura 11 - Piantina alloggio custode P.2

6.1.1 VALUTAZIONE PART.302 - SUB 1- CORPO A e B:-

Il corpo A è costituito dalle zone "Lavorazione 1,2 e 3" il corpo B è invece formato dai locali Silos cemento, locale caldaia a vapore e i locali compressori, caldaia e laboratorio che essendo piccoli e destinati ad un preciso uso, ai fini della valutazione possono essere trascurati, ma seguono la destinazione del Corpo A di lavorazione.

Detto corpo A è di recente realizzazione (2002 circa), è struttura antisismica, realizzata con vie di corsa carroponete da 10 tonn., ed altezza 10.30 ml.



Da queste considerazioni, dalla valutazione dell'ONI, e da ricerche effettuate per immobili abbastanza recenti in vendita sulla zona ind.le di Ragusa ma di altezza media (6.00 ml.) senza carroponte, è stato fissato un prezzo di vendita di €500/mq. Partendo da questo:

cp=1.05 in quanto è parzialmente posto dietro il confinante e in parte sulla viabilità consortile ma con testa capannone e uffici.

ca=1.05 per l'altezza del capannone che sarebbe un vantaggio nel caso di scaffalature strutturali

cc=0.98 per la condizione in cui versa

cu=1.05 per il riuso, la presenza delle vie di corsa che supera gli interventi che bisognerebbe attivare per la rimozione dell'impianto di betonaggio.

Part.Illa	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	c.p.	c.a.	c.c.	c.u.	prezzo	Importo
302	1	6.998,00	€ 500,00	1,05	1,05	0,98	1,05	€ 567,24	€ 3.969.519
32									€ 3.969.519

Circa € 3.950.000 (diconsi tremilioninovecentacinquantamila).

6.1.2 VALUTAZIONE PART.302 - SUB 1 e 2 - CORPO C -:

I servizi sociali, tra cui spogliatoi, docce, wc, magazzino e ufficio operativa sono tutti al piano terra ed occupano una superficie di 279 mq, di cui 51.57mq per magazzino e ufficio operativo, e 167 mq per servizi sociali e mensa, 60.43 mq per garage.

Ovviamente i servizi sono in ottimo stato e considerata la recente ristrutturazione subita, impostando il costo di costruzione in €600/mq, introducendo un unico coeff. correttivo per le condizioni in cui versa, cc=0.95:

La valutazione dell'ufficio operativo risente ovviamente di altezza e utilizzo, pertanto sia per il garage che il magazzino:

Part.Illa	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	c.p.	c.a.	c.c.	c.u.	prezzo	Importo
302	1	167,00	€ 600,00			0,95	-	€ 570,00	€ 95.190
302	1	51,57	€ 350,00	1,00	1,00	0,95	1,00	€ 332,50	€ 17.147
302	1	60,43	€ 350,00	1,00	1,00	0,95	1,00	€ 332,50	€ 20.093
									€ 132.430

Circa € 130.000 (diconsi centotrentamila).

Il piano primo si estende per 279 mq, esattamente quanta il piano sottostante ovviamente le finiture sono di maggiore pregio, adatteremo una media del valore riportato da ONI, ovvero circa €650/mq, da cui:

Part.Illa	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	Importo
302	1	279,00	€ 650,00	€ 181.350
				€ 181.350

Circa € 180.000 (diconsi centoottantamila).

Il secondo piano, di 218 mq, ovvero l'alloggio custode è di buona fattura, ben rifinito e ben tenuta. Il valore di mercato in zone abitative anche economico popolari sarebbe di non meno di €1000/mq, partendo da questo valore, applichiamo un cp=0.80 per la zona in cui è realizzata, cu=0.90 essendo facilmente trasformabile in ufficio, ca=1.00 non essendo influente e cc=1.00 in

quanto è ottimamente tenuto e ad oggi abitato.

Part.IIIa	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	c.p.	c.a.	c.c.	c.u.	prezzo	Importo
302	2	218,00	€ 1.000,00	0,80	1,00	1,00	0,90	€ 720,00	€ 156.960
									€ 156.960

Circa € 150.000 (diconsi centocinquantamila).

6.1.3 VALUTAZIONE PART.96 – SUB 41, SUB 32, SUB 33– CORPO N:-

Il Piazzale con e particelle diverse, raggiunge i 12266 mq, interamente pavimentata con spolverata superficiale di quarzo, è la zona di stoccaggio e di transito mezzi in buone condizioni dappertutto, può stimarsi un valore medio di €60.00/mq, considerato che il terreno di aperta campagna retrostante viene venduto immediatamente sotto a €40/mq e per pavimentare servono non meno di €25÷30/mq, mettendo il movimento terra necessario, costipamento e soprattutto le opere di sostegno del piazzale, etc...si arriva sui €80÷90/mq. Fissiamo il suo valore medio intorno ai €60/mq prudenzialmente. Da cui

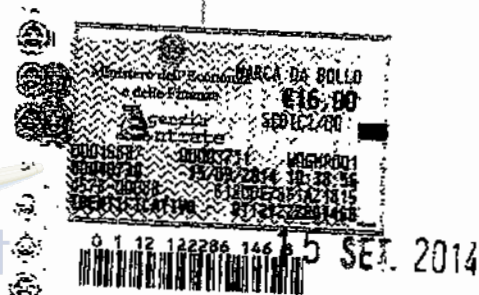
Part.IIIa	Sub.	Superf.	prezzo	Importo
302	1	12.236,00	€ 60,00	€ 734.160
				€ 734.160

Circa € 730.000 (diconsi settecentotrentamila).

2

6.2 RIEPILOGANDO IL BLOCCO TIDONA:

Part.IIIa	SUB	Descr.	Importo
302	1	CORPO A e B	€ 3.950.000
302	1	SERVIZI	€ 130.000
302	1	UFFICI	€ 180.000
302	2	ALLOGGIO	€ 150.000
302	1	PIAZZALE	€ 730.000
			€ 5.140.000



7 LOTTI INDUSTRIALI:

I lotti industriali sono venduti nella IV Fase della zona industriale, quindi esattamente nella zona dove si trova il lotto in questione a €40.00/mq se il venditore procede anche alla costruzione, diversamente, per la sola vendita si arriva ai €50/mq.

Prudenzialmente ci limitiamo ai €43/mq, considerato anche il periodo di crisi che attraversa il settore.

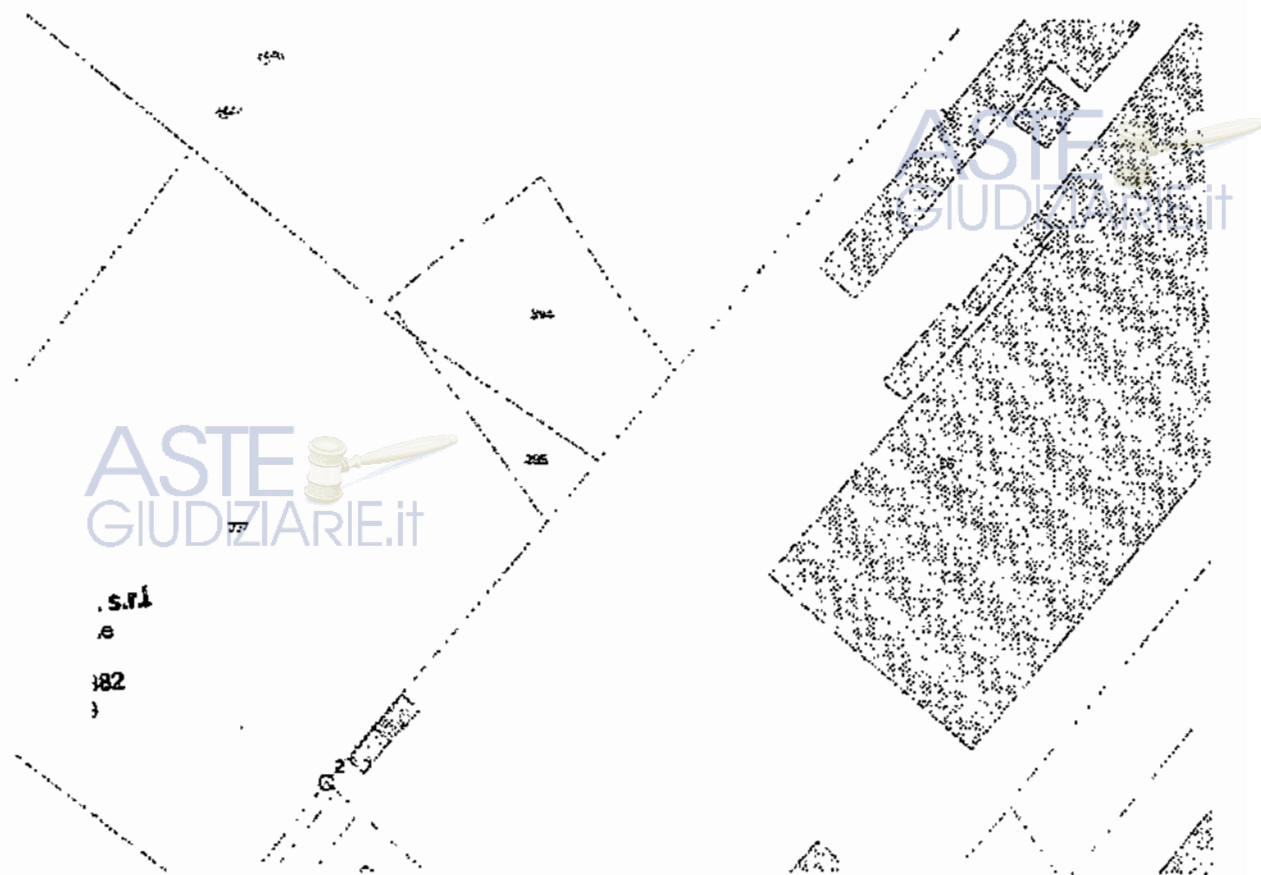


Figura 12 - Estratto di mappa part.394-395 F.118

Foglio	Part.lla	Superf.	prezzo	Importo
118	395	621,00	€ 43,00	€ 26.703
118	394	2.796,00	€ 43,00	€ 120.228
				€ 146.931

Circa € 145.000 (diconsi centoquarantacinquemila).

8 VINCOLO IN COPERTURA

La ditta ha venduto per 20 anni i diritti di sfruttamento del lastrico solare, ovvero della copertura degli immobili principali, assommanti a 7000 mq per il blocco Tidona e 5000 mq per il blocco ex Ibla.

Tale vincolo commercialmente è quantizzabile in circa €30.0/mq, ma avendo dovuto bonificare la copertura ex Ibla per la presenza dell'amianto, tale somma può diminuirsi ragionevolmente a €20.0/mq per la ex Ibla e lasciando i €30.0/mq per la Tidona.

Pertanto:

Blocco	Superf.	prezzo	Importo
Tidona	7.000,00	€ 30,00	€ 210.000
ex Ibla	5.000,00	€ 20,00	€ 100.000
			€ 310.000

Circa € 310.000 (diconsi trecentodiecimila).

9 DESTINAZIONE D'USO

I fabbricati principali oggetto della presente hanno attualmente la destinazione d'uso industriale, ma come peraltro già previsto sul regolamento consortile, è possibile mutare, almeno in buona parte, la destinazione d'uso, da industriale a commerciale. Sul regolamento del consorzio è previsto che una certa percentuale di superficie sul totale dell'area consortile possa essere convertita in commerciale, pagando ovviamente gli oneri concessori al comune per tale cambio, così come già è stato fatto per altre attività presenti in area ASI.

10 VARIAZIONI DI MERCATO:

Il valore sopra esposto indicante l'attuale valore degli immobili, risente pesantemente della situazione economica generale, con prezzi che hanno subito un ribasso medio del 30% sulle abitazioni e mediamente del 40-45% sugli opifici. Si ritiene che un ulteriore abbassamento dei prezzi è improbabile, mentre con la ripresa economica attesa per il 2015-2016, dovrebbe aversi un sia pur leggero aumento globale dei prezzi. E' comunque lecito attendersi per il quadriennio prossimo una stabilizzazione dei prezzi con leggeri aumenti nel caso di miglioramento delle condizioni economiche generali.

11 VALUTAZIONE GLOBALE:

RIEPILOGANDO:

Blocco	Importo
Ex Ibla	€ 4.030.000
Tidona	€ 5.140.000
Lotti industriali	€ 145.000
Detrazione per vincolo su ex Ibla	-€ 100.000
Detrazione per vincolo su Tidona	-€ 210.000
	€ 9.005.000

Circa €9.000.000
(diconsi novemmilioni)

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto
Ragusa, 15/09/2014

s.r.l.

3

2

Il Tecnico Ing. Aldo Iacono
ing. Aldo Iacono
IACONO
N. 459
Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. 679/14 REG. AFF. AMM. VI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE

s.r.l.
se

882
9

L'anno duemilaquattordici il giorno quindici del mese di Settembre in Ragusa nei locali del Tribunale di Ragusa, avanti a me Cancelliere sottoscritto è comparso l'ing. Aldo Iacono nato a Ragusa il 29/10/1961 con studio in Cefalù 4 - Ragusa il quale dichiara di asseverare, come in effetti assevera, la su estesa relazione di perizia, ripetendo in piedi ed a callo scoperto la formula di rito **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Del che il presente, letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE

ASTE
GIUDIZIARIE.it