

PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

OGGETTO: Richiamo CTU per una revisione del valore ad oggi, dell'immobile censito al NCU F118 P.Illa 96 sub 25-26-27-28-32-33-41, a seguito di richiesta del liquidatore Dott. Iurato, su offerta economica di acquisto.

1 PREMESSA:

La richiesta del liquidatore e del Giudice è riferita alla sola particella F.118 p.Illa 96, sub 25-26-27-28-32-33-41, come di seguito riportato.

Foglio	Part.Illa	sub	cat		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, capannoncino aperto adiacente, cisterne, locali vernici e piazzale
118	96	41	C/6	Autorimessa	852	Piazzale

Le particelle si trovano a Ragusa, localizzate nella II^a Fase della Zona ind.le. Trattasi di stacchi di fabbricati industriali e piazzale.

Riepilogando le aree destinate a lavorazione:

Loc	Altezza ml	Sub	Utilizzabile	Pavim	Superficie mq	DESCRIZIONE
L1	9.20	32	Si	Si	5163	Locale deposito o lavorazione
L2	9.20	32	Si	Si	1560	Locale deposito o lavorazione
L3	15.00	32	Si	Si	1400	Locale deposito o lavorazione
L4	20.00	32	No	Si	912	Locale torre in c.a. scoperto con pipe da bonificare
L5	15.00	25	Si	Si	283	Locale da affittare
L6	15.00	26	Si	Si	390	Locale da affittare
L7	9.20	27	Si	Si	293	Locale da affittare
L8	9.20	28	Si	Si	286	Locale da affittare
L9		32+41	Si	Si	3304	Piazzale via consortile
L10		33	Si	No	7899	Piazzale retrostante

- In fase di perizia estimativa redatta nel 2014, il sottoscritto aveva assegnato all'immobile il valore di € 4.990.000,00;
Così ripartiti

Part.III	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

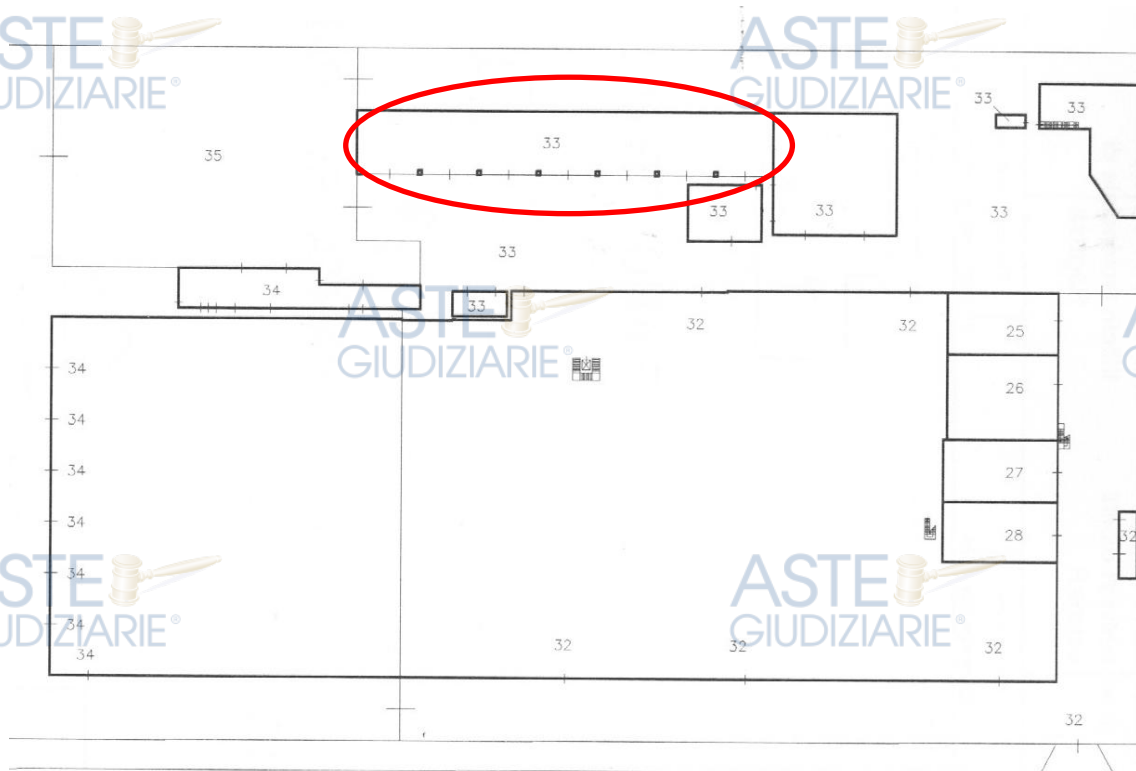
€ 4.030.000

- Su espresso incarico, quindi, del dott. Iurato, ai fini di rivalutare l'immobile, in data 29 Ottobre 2025, il sottoscritto Ing. Aldo Iacono, ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto, consistenti in una parte di capannone, una ex tettoia e piazzali
- Le particelle si trovano a Ragusa, localizzate nella II^a Fase della Zona ind.le. Trattasi di opifici industriali e piazzali destinati attualmente alla produzione di prefabbricati industriali pesanti.

1.1 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA:

La parte amministrativa, già trattata nella prima perizia, non può essere trascurata in questa sede, in quanto una parte importante dell'opificio, occupato dalla torre e dagli impianti di produzione dei detersivi, **non è agibile**, anzi pare seriamente danneggiata dagli eventi atmosferici, come inagibile è pure il corpo D destinato a uffici.

La tettoia indicata con colore rosso



Viabilità Zona Industriale

È dichiarata **collabente** ed essendo totalmente scoperta è in condizioni precarie di stabilità strutturale.

Ovviamente, per una corretta valutazione dell'immobile, è necessario innanzi tutto tenere conto dei costi di bonifica ambientale degli impianti e la rimozione del piping della ex FA.DE. che contengono ancora Soda caustica, detersivi e altre materie a noi non note.

Essendo la torre aperta superiormente, è stata soggetta, negli anni, al dilavamento di tutte le superfici, è diventato urgente intervenire per evitare il danneggiamento dell'intero immobile, anche quello del confinante. Volendo procedere alla bonifica dell'immobile e poi alla sua demolizione, è richiesta una somma che si aggira intorno alle €300.000,00 per la bonifica e € 250.000,00 per la demolizione della struttura. Dopo aver demolito il tutto bisogna predisporre di una struttura a sostegno della tamponatura che potrebbe realizzarsi in pannelli sandwich leggeri e di costo contenuto. Tale struttura e pannellatura dovrebbe aggirarsi sui €110.000,00 per una lunghezza di 70.7 ml per circa 670 mq. ed altezza 9,5 ml inclusa di fondazione.

Infine dovrà essere realizzata la chiusura tra la proprietà Tidona & Figlie e il nuovo acquirente.

La misura da coprire sono 72.6 ml interni e 81.35 ml esterni

Utilizzando la stessa unità di misura per la separazione interna, saranno necessari circa € 113.000,00 per la separazione interna e circa €45.000,00 per quella esterna. Il piazzale posteriore necessita di pavimentazione per 6419 mq, trascurando la sistemazione del riempimento, servono non meno di 40€/mq, per un totale di € 255.000.

2 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI:

Nel blocco in questione come indicato si continua a svolgere l'attività di prefabbricazione.

Ovviamente la perizia di stima datava 2014, e sono quindi trascorsi 11 anni da allora, anni in cui: il valore di mercato generale degli immobili usati ad uso industriale è notevolmente sceso data la crisi immobiliare, difatti nella zona artigianale e industriale di Ragusa ci sono diversi immobili in vendita che non trovano acquirenti interessati; si è notevolmente ridotta la vita residua del bene oggetto di valutazione, considerato che la vita utile degli immobili è stimata dalla normativa in 50 anni e l'immobile è stato realizzato 45 anni fa; le infiltrazioni d'acqua dal lato torre e dagli infissi delle aperture hanno accentuato il degrado della struttura.

L'impianto elettrico di illuminazione andrebbero sostituito in quanto obsoleto e reso autonomo, difatti allo stato attuale l'impianto è unico con quello dell'immobile di proprietà della [REDACTED] e l'alimentazione elettrica proviene dalla cabina di proprietà di quest'ultima.

Il tempo trascorso ha anche inciso sul degrado dei cupolini di copertura e sulle opere di lattoneria posti sotto i pannelli fotovoltaici, che risultano crepati in tanti punti dai quali filtra l'acqua piovana. A tal proposito, per poter manutentare la copertura e sostituire i cupolini in lamiera sarà necessario disattivare e poi smontare parte dell'impianto fotovoltaico nella zona di intervento, operazione oltremodo onerosa. D'altra parte anche tutte le opere murarie e la pavimentazione che per usura o per impatti traumatici si trovano in cattive condizioni, necessiterebbero manutenzioni straordinarie, se non rifacimento totale o parziale, per non trascurare

il fatto che il piazzale posteriore non era e non è ancora pavimentato e il degrado è ormai giunto a condizioni critiche di utilizzabilità, pertanto dovrà essere ripristinato e pavimentato.

2.1.1 LOCALI IN PARTE 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 sub 32 piano primo, corpo non agibile da ristrutturare.

Questi locali sono tutti asserviti da chiusure con saracinesche motorizzate di dimensioni 4.80x5.00 mt obsolete che andrebbero sostituite, non dispongono di un impianto elettrico autonomo, quindi andrebbe realizzato nuovo impianto elettrico e di illuminazione.

I box hanno degli ufficietti che andrebbero ristrutturati.

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.

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 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.

E' pertanto utilizzata e funzionante solo 1 pompa che aspira dall'enorme vasca che contiene un centinaio di metri cubi di acqua.

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 6.20x3.30 = 21.8 mq di altezza 2.85 ml in disuso, interamente realizzato con elementi in alluminio e pannelli

sandwich. In un altro angolo è un altro vano di circa 20 mq che è stato ereditato dalla [REDACTED] che risulta inaccessibile ed è inutilizzato.

L'accesso al magazzino può avvenire da due ampie saracinesche motorizzate da 4.80x5.00 ml obsolete che andrebbero sostituite.

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 non risultano buone e andrebbero sostituite come già detto.

2.1.5 TETTOIA - CORPO I - E DEPOSITO E SILOS - CORPO G (PART.96 - SUB.33)

Contenuta all'interno della sub 33, c'era una tettoia, un deposito e dei silos della superficie complessiva di 1.892,20 demoliti parzialmente nel 2010/2011 giusto provvedimento autorizzativo n. AP-257-10, a seguito di tale demolizione non è stato effettuato l'aggiornamento catastale. La parte di tettoia non demolita è presente senza cupolini ed è in condizioni precarie, dichiarata collabente.

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

Questi locali sono in disuso e in pessime condizioni, in passato erano utilizzati come deposito olio e vernici.

2.1.7 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 nel 2012 i diritti sulla copertura sulla quale è stato realizzato un grosso impianto fotovoltaico e, al fine di poter disporre i pannelli fotovoltaici, sono stati disposti delle lastre piane ondulate su struttura in acciaio. All'interno permane il controsoffitto in lastre di cemento amianto con sovrapposto materassino di lana di roccia, ma le condizioni non sembrano buone e andrebbero bonificate.

La struttura prefabbricata che definisce la zona lavorazione è ovviamente datata, 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.

Laterale c'è la cosiddetta "zona della torre" attualmente recintata, in cui è posto divieto di accesso a tutti, in pessime condizioni, da cui ci sono infiltrazioni d'acqua, pertanto è diventata urgente la sua demolizione e la chiusura della zona di lavorazione.

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.

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

2.1.8 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]

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:

Figura 1 – STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



Figura 2 - Piantina catastale indicante i sub

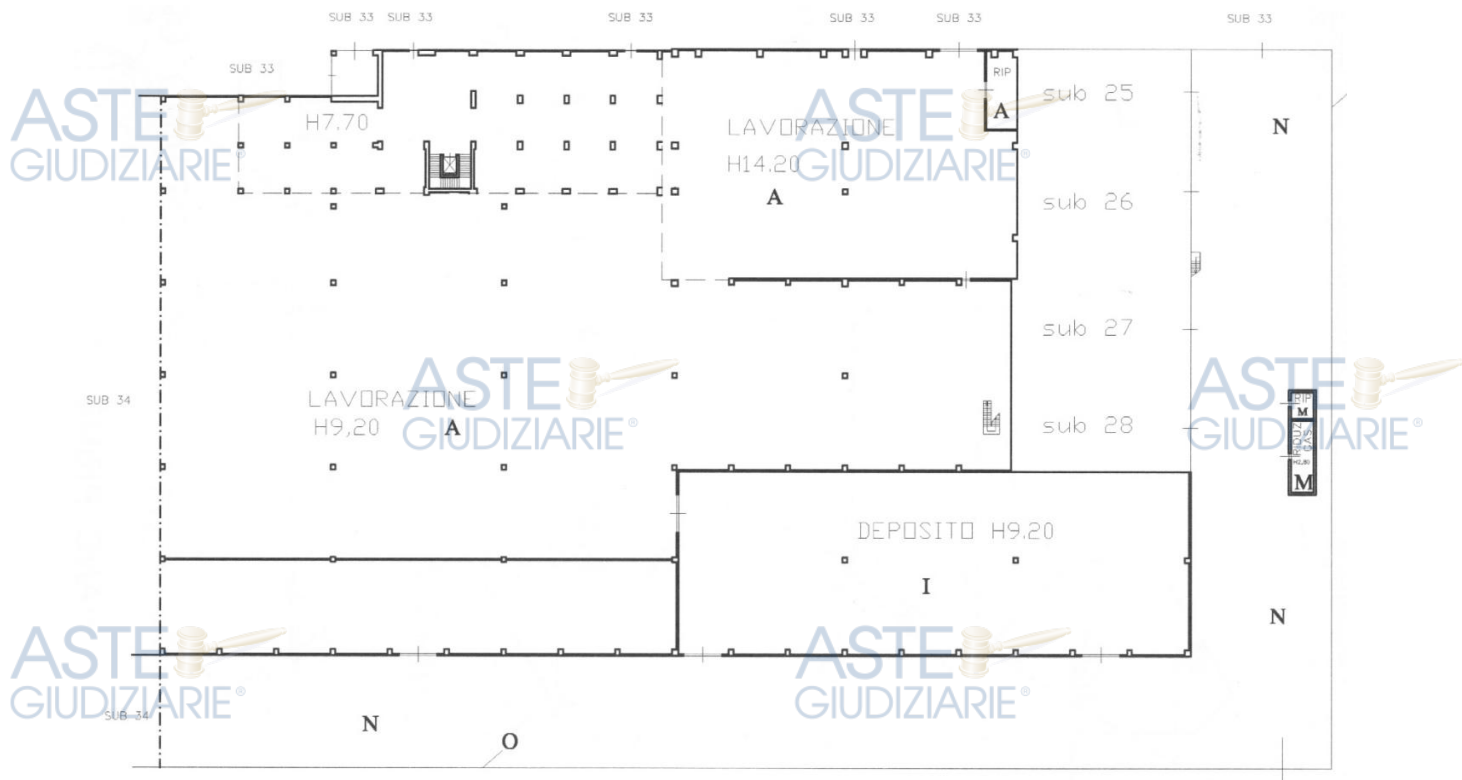


Figura 3 - Pianta catastale indicante i corpi A-M-N-I e i sub 25-26-27-28



Figura 4 - Corpo D Uffici , posto sui sub 27-28

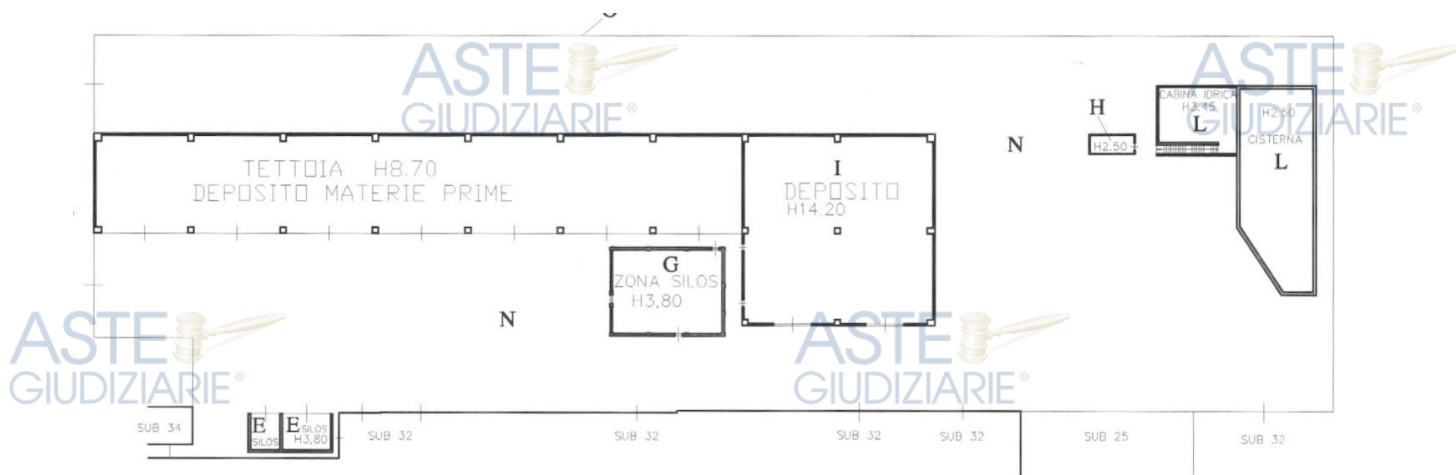


Figura 5 - Planimetria catastale Corpi E,G,I,L,H

5 VALUTAZIONE

Riportiamo in successione per 4 semestri la valutazione emersa dall'osservatorio per la provincia di Ragusa

Semestre2025/1													
Area_terr	Regione	Prov	ISTAT	Comune	Comune	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipologia	Stato	Compr_min	Compr_max
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	D	D8	RG00001470	8	Capannoniindustriali	NORMALE	265,00€	440,00€
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	R	R3	RG00010730	8	Capannoniindustriali	NORMALE	235,00€	345,00€
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	R	R3	RG00010730	7	Capannonitipici	NORMALE	140,00€	215,00€
Semestre2024/2													
Area_terr	Regione	Prov	ISTAT	Comune	Comune	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipologia	Stato	Compr_min	Compr_max
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	D	D8	RG00001470	8	Capannoniindustriali	NORMALE	260,00€	430,00€
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	R	R3	RG00010730	8	Capannoniindustriali	NORMALE	230,00€	340,00€
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	R	R3	RG00010730	7	Capannonitipici	NORMALE	140,00€	210,00€
Semestre2024/1													
Area_terr	Regione	Prov	ISTAT	Comune	Comune	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipologia	Stato	Compr_min	Compr_max
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	D	D8	RG00001470	8	Capannoniindustriali	NORMALE	260,00€	425,00€
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	R	R1	RG00001159	8	Capannoniindustriali	NORMALE	220,00€	340,00€
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	R	R1	RG00001159	7	Capannonitipici	NORMALE	140,00€	210,00€
Semestre2023/2													
Area_terr	Regione	Prov	ISTAT	Comune	Comune	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipologia	Stato	Compr_min	Compr_max
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	D	D8	RG00001470	8	Capannoniindustriali	NORMALE	265,00€	430,00€
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	R	R1	RG00001159	8	Capannoniindustriali	NORMALE	225,00€	345,00€
ISOLE	SICILIA	RG	19088009	H163	RAGUSA	R	R1	RG00001159	7	Capannonitipici	NORMALE	140,00€	215,00€

Ovviamente l'osservatorio non tiene conto della dimensione dell'immobile, infatti i prezzi più alti sono compatibili con capannoni piccoli, mentre il prezzo più basso ai capannoni più grandi.

Come si evince dalla tabella precedente, ricavata dall'OMI, la media dei 4 semestri risulta €158/mq circa €160,00 e risulta essere pressochè stabile nei 4 semestri.

Possiamo quindi desumere che per un capannone di 10287 mq circa, abbassandosi il numero dei possibili acquirenti, il prezzo unitario debba subire un ulteriore abbattimento attestandosi intorno ai €150/mq, tenendo conto che sull'immobile insiste un vincolo sulla copertura dovuto all'impianto fotovoltaico ceduto a terzi, e della copertura sulla quale urgono interventi, un'ulteriore abbattimento di 10€/mq possiamo ritenerlo adeguato, per cui la valutazione finale si attesterà sui: €140/mq.

Ovviamente questa valutazione si ha nel caso in cui l'immobile sia nelle condizioni normali con un piazzale pavimentato, separato da altri immobili e agibile nella sua totalità.

All'area indicata di 10287 mq, bisogna togliere i 912 mq per la torre impraticabile, per un totale finale di 9367 mq.

Quindi

Part.Illa	Sub.	Superf.	Prezzo unit.	Importo
96	25-26-27-28-32-33-41	9.367,00	€ 140,00	€ 1.311.380
				€ 1.311.380

Circa € 1.300.000 (diconsi Unmillionetrecentomila).

Il piazzale è diviso tra posteriore, anteriore e laterale. Il piazzale anteriore e laterale è pressochè pavimentato anche se necessita di interventi urgenti, quello posteriore è addirittura lasciato senza pavimentazione, per cui l'opera degli eventi atmosferici ne ha intaccato in maniera importante la sua praticabilità. Un piazzale pavimentato e in buone condizioni, può essere valutato intorno ai 20€/mq. In queste condizioni non possiamo valutare detto piazzale più di 7€/mq che sarebbe il valore di acquisto del terreno. Le opere che necessita per essere ripristinato superano di certo il suo valore intrinseco.

I piazzali anteriori e posteriori, visto lo stato dei luoghi, può valutarsi circa 15€/mq.

Riepilogando

Piazzale posteriore: 7900 mq x €7/mq= €55.300

Piazzale anteriore e laterale: 3303 mq x €15/mq= €49545

Sommando risulta: €104845 circa **€100.000** (diconsi Centomila)

A questa cifra bisogna sottrarre i costi di bonifica, demolizione della torre, di ripristino della parete che resterebbe aperta dalla demolizione e costo di separazione delle due proprietà sono oneri che deprezzano il valore complessivo dell'unità immobiliare oggetto di perizia

5.1 COSTI:

Tipologia	Importo
Bonifica	€ 170.000
Demolizione della torre	€ 200.000
Chiusura parete torre	€ 85.000
Chiusura tra le proprietà lato interna	€ 87.000
Chiusura tra i piazzali	€ 45.000
Sistemazione piazzale posteriore e torre	€ 255.000
	€ 842.000

Da quanto sopra, il valore finale risulta:

Tipologia	Importo
Valore ipotetico	€ 1.300.000
Piazzale	€ 100.000
Costi	-€ 842.000
	€ 558.000

Circa **€550.000** (diconsi cinquecentocinquantamila)

5.2 ATTREZZATURE:

I macchinari e attrezzature riportate in perizia, sono essenzialmente costituiti da casseri metallici e carroporti. Nel momento in cui era stato stimato il patrimonio in attrezzature, le stesse erano in buone condizioni avendo lavorato fino a poco tempo prima e mantenute correttamente. Adesso alcuni dei carroporti essendo poco utilizzati hanno problemi ai motori e le attrezzature, essendo metalliche sono aggredite alcune in maniera irreversibile dall'ossidazione, tanto da essere state valutate come materiale buono per riciclaggio dell'acciaio, ovvero a peso e non già col suo valore intrinseco alla funzione.

Tenendo conto che attualmente una serie di incentivi statali alle imprese per l'ammodernamento dei macchinari (vedi ZES e credito di imposta) porta all'80% in credito in caso di investimento sul nuovo, questo rende poco appetibile sul mercato l'acquisto di attrezzatura usata quale che essa sia. Pertanto, tenendo conto di questi fattori sopra esposti si è giunti ad una valutazione che potrà sembrare eccessiva, ma rispecchia esattamente le condizioni del mercato attuale.

N.PERIZIA	Tipo	Descrizione	AnnoFabb.	Stima di perizia	Stima attuale
14	SOLLEVAMENTO	GRU A PONTE (IBLA) B71K2114	2006	19.096,00€	2.000,00€
15	SOLLEVAMENTO	GRU A PONTE (IBLA) B72K2115	2009	19.096,00€	3.000,00€
16	SOLLEVAMENTO	GRU A PONTE (IBLA) B114K2157	2007	11.158,40€	2.500,00€
17	SOLLEVAMENTO	GRU A PONTE (IBLA) B188K2231	2011	45.188,00€	5.000,00€
18	SOLLEVAMENTO	GRU A PONTE (IBLA) B189K2232	2011	45.188,00€	5.000,00€
22/B	SOLLEVAMENTO	RADIOCOMANDI PER GRU A PONTE E A CAVALETTI N. 10 PULSANTIERE	2008	12.540,00€	2.000,00€
156	SOLLEVAMENTO	mt 108 di tubolare 100*100*3, 14 angolari e mt 108 di linea blindo	2010	0,00€	1.500,00€
68	CASSERATURA	cassero per coppia travi a T100 L=16 m	1998	2.961,14€	300,00€
72	CASSERATURA	Cassero per pilastri da 60*60 a 100*100 cm da ml 30, compreso fondello sponde e n. 2 casseri per mensole da posiz interno sponde	2003	29.418,84€	1.500,00€
73	CASSERATURA	Cassero pilastri modifica per prod pilastri sez da 60*60 a 100*100 lung	2007	12.696,75€	1.500,00€

		30 m compreso fondello			
79	CASSERATURA	Cassero per produzione tegoli binervati TT H42/50 n. 1(solaio), n. 2 cassero pilastri da 12 m n. 1 cassero pilastri da ml 15 m	2007	13.721,40€	200,00€
80	CASSERATURA	cassero TT H 42/50 fondello 67 mt montaggio	2007	5.880,60€	500,00€
81	CASSERATURA	cassero TT H 42/50 fondello e testate	2007	2.290,76€	500,00€
82	CASSERATURA	cassero TT H42/50 per impianto di riscaldamento	2007	1.039,26€	500,00€
83	CASSERATURA	cassero per pilastri pluripiano lung 30 ml	2009	88.939,62€	3.000,00€
87	CASSERATURA	cassero basculante per pannelli largh 3,8 m lung 40 m -Centrale oleodinamica per l'azionamento della pista basculante, dotata di motore elettrico con piu' pompe sullo stesso ass impianto di vibrazione fissa e pneumatica sponda inferiore e superiore da 40 mt + 40 mt	2011	120.879,00€	8.000,00€
105	CASSERATURA	sponda n. 1 per travi a doppia pendenza ml 27,20 pendenza 10%, ballatoio, impianto di distribuzione e fermagetto d'estremità altezza cm 95	2004	16.703,28€	300,00€
106	CASSERATURA	coppia di sponde travi TR/ L per cassero universale da 24 mt	2010	11.640,92€	150,00€
107	CASSERATURA	coppia di sponde travi TR/ L per cassero universale da 16 mt	2008	12.696,75€	300,00€
108	CASSERATURA	coppia di sponde per travi TR/L per 12 metri	2000	3.773,33€	200,00€
109	CASSERATURA	allungamento coppia di sponde TR/L per 3 metri	2001	715,10€	50,00€
113	CASSERATURA	coppia di sponda da mt 14 e n. 1 controscassero per travi a "U" 80 altezza 110 complete di 28 mt di triangolino magnetico	2011	20.512,80€	500,00€
114	CASSERATURA	coppia di sponda da 13,5 m 110 h e 1 controscassero per trave "U" con base 80 e altezza 110 con mt 27 di triangolino magnetico e testate	2010	22.110,00€	500,00€
115	CASSERATURA	Fornitura di n° 1 serie di sponde laterali da metri 30,0 per cassero travi prefabbricate del tipo "1120" - costituite da moduli di lunghezza variabile (1-1,5-2-3-10 m),	2007	10.692,00€	200,00€
116	CASSERATURA	Fornitura di n° 2 serie di sponde laterali da metri 30,0 per cassero travi prefabbricate del tipo "1120" - costituite da moduli di lunghezza variabile (1-1,5-2-3-10 m),	2011	41.538,42€	3.000,00€
117	CASSERATURA	n. 1 coppie di sponde per travi I 80 da 8 mt	2009	2.802,00€	150,00€
118	CASSERATURA	n. 3 coppie di sponde in ferro per travi I 80 da 16 mt per un tot. 48 mt	2010	18.240,75€	500,00€
119	CASSERATURA	n. 1 coppia di sponde da 24 mt per travi I 80	2011	8.791,20€	250,00€
120	CASSERATURA	Rastremazione sponda universale per fondello universale	2011	0,00€	-€
121	CASSERATURA	n. 3 coppie di sponde per realizzazione libra monofalda da 10 metri altezza da 1,3 a 1,9 metri	2011	60.073,20€	1.500,00€
136	CASSERATURA	n. 26 testatine per travi TR/L componibili per un totale di 580 pezzi, utilizzabili su cassero universale	2008	14.056,20€	300,00€
139	CASSERATURA	sponde riduttori cassero automatico per prod travi TR con base 20 cm e travi L con base 25 cm	2010	0,00€	-€
140	CASSERATURA	cassero: rastremazione sponda universale per fondello universale	2010	0,00€	-€
141	CASSERATURA	testatine travi I	2011	4.795,20€	100,00€
142	CASSERATURA	Spondina magnetica bifacciale di H: 49mm	2013	6.561,00€	-€
166	CASSERATURA	pista copponi TT 60metri	1995	0,00€	2.000,00€
171	CASSERATURA	Sponde , centralina e carri pr supporto sponde DP	2008	64.518,30€	2.000,00€
129	ATTREZZATURA	serbatoio in c.c.a.v da lt.10.000	1999	376,49€	150,00€
145	ATTREZZATURA	piegatrice mod. base da p 30 lotto matr. 6792	2002	731,76€	350,00€
163	ALTRO	pedane per deposito oli e vernici	2008	1.641,60€	100,00€
164	ALTRO	materiale in ferro per produzione manufatti testatine, copponi, pegaso, libra, mensole pilastri, separatori di getto, residui casseri in disuso e altro materiale ferroso stimati kg	0	0,00€	-€
249	ATTREZZATURA	Silos in vetroresina		0,00€	-€

753.064,07€ € 49.600,00€

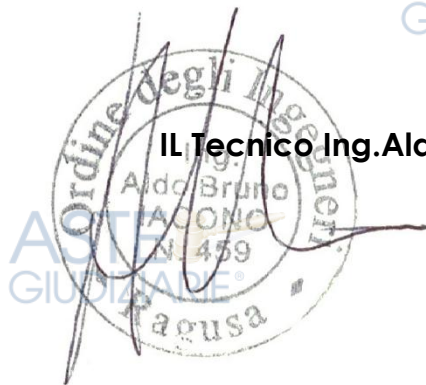
Circa €49.000,00 (diconsi quarantanovemila).



5.3 CONCLUDENDO:

Il valore più probabile dell'immobile, ormai in pessime condizioni, è di € 550.000,00 i macchinari ad oggi hanno un valore probabile di circa € 49.000,00, per un totale di **Circa 599.000,00 (diconsi cinquecentonovantanovemila)**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto
Ragusa, 18/12/2025



IL Tecnico Ing. Aldo Iacono

