



**TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO DOTT. GIOVANNI GIAMPICCOLO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (CCI)

NUMERO DI RUOLO GENERALE: 29/2023

DEBITORE: 1

***1. PREMESSA, INDIVIDUAZIONE DEL MANDATO E SVOLGIMENTO
DELL'INCARICO.***

Con provvedimento del 19/10/2023, a seguito di istanza presentata dal Curatore della liquidazione giudiziale n.29/2023, Avv. Patrizia Gurrieri, il Giudice Delegato Dott. Giovanni Giampiccolo, nominava Stimatore il sottoscritto Ing. Giorgio Parrino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° B77, con studio a Ragusa in Via Generale Salvatore Scrofani n.16, al fine di stimare i beni immobili di proprietà della fallita facenti parte del complesso aziendale siti in Modica, Viale delle Industrie n.16, c.da Fargione, Agglomerato Industriale ASI, individuati in Catasto al foglio 168, mappale 1024 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4. Contattavo il curatore della liquidazione giudiziale nominato, Avv. Patrizia Gurrieri e in data 25/10/2023, eseguivo un accesso sui luoghi, effettuando un rilievo planimetrico e scattando fotografie. (v. alleg.0). Attraverso la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate, acquisivo copia delle planimetrie del fabbricato, effettuavo le visure catastali ed acquisivo l'estratto di mappa (v. alleg. 4, 5 e 6). Al fine di individuare in maniera certa la destinazione urbanistica ed i vincoli a carico dell'immobile, richiedevo al Comune di Modica il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (v. alleg. 9). Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato e l'estrazione di copie della relativa documentazione, presentavo istanza di accesso agli atti e quindi mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica. (v. alleg. 7). In seguito mi portavo presso gli uffici dell'Irsap (ex ASI) dove mi veniva fornita copia del regolamento



per gli insediamenti produttivi negli agglomerati industriali gestiti dall'Irsap (v. alleg. 10).

Infine attraverso un'indagine di mercato individuavo i prezzi medi corrisposti nella compravendita di immobili con caratteristiche simili o assimilabili, nel territorio del Comune di Modica.

2. DESCRIZIONE E STIMA DEL BENE.

1) Identificazione del bene:

Piena proprietà per la quota di 1/1 della società di un impianto produttivo per l'assemblaggio di macchine ed arredi per attività commerciale, composto da:

Un capannone industriale, costituito da:

- sala produzione;
- magazzino;
- sala dimostrazione;
- sala esposizione;
- mensa e servizi;

Una palazzina uffici disposta su tre livelli:

- piano scantinato destinato a magazzino;
- piano terra destinato ad accettazione e locali uffici;
- piano primo destinato ad uffici;

Un alloggio custode e locale pompe.

Il complesso produttivo è sito in Modica, Viale delle Industrie n.16, C.da Fargione,

Agglomerato Industriale A.S.I. individuato in Catasto come segue (v. alleg.4):

CATASTO FABBRICATI MODICA									
Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
168	1024	1	1	D/7				€ 31.977,50	Contrada Fargione snc piano S1-T-1;
168	1024	2	1	A/3	3	6,5 vani	Totale: 104 m ² Totale: escluse aree scoperte: 101 m ²	€ 419,62	Contrada Fargione snc piano T;
168	1024	3		F/5		5790 m ²			Contrada Fargione snc piano 1;
168	1024	4		F/5		285 m ²			Contrada Fargione snc piano 2;



Il lotto risulta confinante a nord con la particella 1040 del foglio 168 e la particella 833 del foglio 164, a nord-ovest con la particella 1139 del foglio 164, a sud-est con un canale individuato alle particelle 705, 703, 701 e 710 del foglio 168 e a sud-ovest con strada pubblica (Viale delle Industrie). La proprietà degli immobili è pervenuta alla società mediante atto di costituzione di società a responsabilità limitata del 28/09/2010, rogato dal Notaio Dott. Filippo Morello, Rep. N. 44323, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 11/10/2010 ai nn. 18667/11675, Reg. a Modica il 08/10/2010 al n.4163 (v. alleg.8).

2) Sommaria descrizione del bene:

L'impianto produttivo è stato realizzato su un lotto di circa 14.000 mq, esso è costituito da due corpi di fabbrica; il capannone in cui si svolgono tutte le attività dell'azienda ed un alloggio custode.

Il capannone è costituito da un unico corpo diviso in diverse aree, tutte comunicanti tra loro:

- Sala esposizione;
- Sala produzione;
- Magazzino;
- Sala dimostrazione;
- Mensa e servizi.

Adiacente al capannone e comunicante con questo è presente una palazzina uffici, realizzata su tre piani. Al piano terra della palazzina si trova una ampia hall, uffici e servizi. Attraverso un ascensore interno o una scala elicoidale si accede al primo piano e al piano interrato.

La struttura del corpo principale è realizzata in prefabbricati in cemento armato precompresso con pilastri, travi a Y con cupolini di fibrocemento interposti. I pannelli di facciata sono realizzati con pannelli a fascione a C intervallate da zone con pannellature liscia e zone a vetri, i fascioni sono intervallati orizzontalmente da una serie di finestre a nastro.

L'alloggio custode misura circa 110 mq, è realizzato con struttura in cemento armato ed è



posto ad una distanza di circa 10 m dal corpo principale.

L'area esterna è destinata in piccola parte ad una zona a verde, una zona parcheggio e viabilità interna. La superficie risulta pavimentata in autobloccanti. Inoltre il fabbricato è dotato di un impianto fotovoltaico da 12 kWp, una centrale elettrica, colonnina per il carburante e bombolone di gas gpl.

CORPO A – Palazzina Uffici (v. alleg.2.2)

La palazzina uffici è realizzata su due livelli fuori terra ed un piano interrato, collegati tra loro da una scala ad andamento elicoidale ed un ascensore. La superficie coperta in pianta è di circa 270 mq per piano. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione, impianto di sicurezza, inoltre l'impianto elettrico risulta a norma. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'ascensore e dell'impianto di climatizzazione in quanto entrambi risultano inutilizzati e senza manutenzione. Il piano interrato, dalla documentazione catastale ed urbanistica, risulta essere un magazzino al cui interno è stato creato un vano tecnico. Durante il sopralluogo si è riscontrato che l'area è parzialmente divisa da tramezzature interne in cartongesso, atte a simulare ambientazioni ove esporre gli arredi prodotti dall'azienda. L'accesso alla palazzina uffici avviene dal piazzale esterno attraverso porte scorrevoli automatizzate. A piano terra è presente una hall, un'area "bar" oltre ai servizi igienici ed uffici. Il primo piano è destinato a diversi uffici oltre a servizi igienici e una sala riunione. Le finiture della palazzina uffici sono ottime, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, controsoffitto in cartongesso, porte di tipo tamburato, infissi esterni in alluminio con vetrocamera. Lo stato di manutenzione e conservazione del piano terra e piano primo è buono, il piano interrato risulta incompleto a causa dei lavori di tramezzatura; risultano non ultimati parte dell'impianto elettrico, l'impianto di illuminazione, porte interne, nonché alcune finiture.

CORPO B – Capannone – Sala esposizione (v. alleg.2.3)

La sala esposizione del capannone occupa una superficie di circa 2.600 mq, è collegata alla palazzina uffici attraverso delle porte scorrevoli automatizzate, oltre ad essere adiacente ed





in collegamento con la sala produzione, con il magazzino e con la sala dimostrazione. La sala espositiva, adiacente alla palazzina uffici, è realizzata con una copertura con travi curve in legno lamellare e perlinato, con altezza massima di circa 7,70 m; la maggior parte dell'area è coperta con controsoffitto in cartongesso con effetto "cassettoni", i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, le pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiatura. I tamponamenti esterni sono realizzati con fascioni di sezione a C intervallati da zone con pannellatura liscia e grandi vetrate divise in parti mobili e fisse. È inoltre presente un impianto di diffusione sonora.

Durante i sopralluoghi sono state riscontrate due aree interessate da crolli del controsoffitto, la prima in prossimità della palazzina uffici con un'estensione di circa 350 mq, la seconda adiacente alla sala dimostrazione di circa 150 mq. La dava incarico all'Ing. A. Moltisanti, di redigere una perizia tecnica (v. alleg. 11) atta a valutare lo stato del controsoffitto del capannone, nella quale si legge che le cause dei crolli sono da imputare a *"cedimento (sfilamento) dei tasselli di fissaggio alle travi portanti in cemento armato....l'umidità e la temperatura influenzano la capacità portante.....riassumibili così:*

- *Non bisognava affidare tutta la capacità portante di sostegno del sistema a tasselli soggetti a una costante perenne azione di trazione;*
- *Non si dovevano utilizzare tasselli in nylon installati su travi di copertura in c.a.p. esposte alle variazioni climatiche ed in particolare alle variazioni di temperatura"*

Infine nelle conclusioni: *"non si possono escludere nel futuro fenomeni simili anche in altra parte del capannone in cui è installato il controsoffitto con la stessa tecnica."*

Va sottolineato che durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, si riscontravano numerosi fenomeni di infiltrazioni dalla copertura a causa della pioggia, nelle aree adiacenti i crolli.

CORPO C – Capannone – Magazzino – Sala produzione (v. alleg. 2.4)

L'area adibita a magazzino e la sala produzione hanno una superficie rispettivamente di circa 310 mq e di 2.700 mq. Tale area è adiacente ed in collegamento con la sala esposizione



e con l'area destinata alla mensa ed i servizi. La pavimentazione è di tipo industriale in cemento, le tramezzature in pannelli metallici coibentati, la copertura risulta in con travi a Y con cupolini di fibrocemento interposti, l'impianto elettrico è realizzato con canalette a vista. Sono presenti, l'impianto antincendio e l'impianto di filodiffusione. Una piccola porzione della sala produzione è stata destinata a sala verniciatura. I tamponamenti esterni sono realizzati con pannellature lisce, con infissi in alluminio e portoni a libro per capannoni. Anche in questi ambienti, durante il sopralluogo, si sono riscontrati problemi di infiltrazioni dalla copertura a causa della pioggia.

CORPO D – Capannone – Sala dimostrazione (v. alleg.2.5)

La sala dimostrazione occupa una superficie di circa 160 mq, è adiacente ed in collegamento con l'area esposizione e l'area destinata a mensa e servizi. I pavimenti sono in ceramica, le pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura, controsoffitto in cartongesso. È presente un impianto di climatizzazione. I tamponamenti esterni sono realizzati con fascioni di sezione a C intervallati da zone con pannellature lisce e grandi vetrate fisse. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

CORPO E – Capannone – Mensa e servizi (v. alleg.2.6)

L'area destinata alla mensa ed i servizi occupa una superficie di circa 240 mq, risulta confinante ed in collegamento con la sala dimostrazione e la sala produzione, risulta avere accesso autonomo dall'esterno. Sono presenti due spogliatoi, un'infermeria, un'area mensa oltre a numerosi servizi igienici. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le pareti in parte in cartongesso, in parte in laterizio sono rifinite con intonaco e tinteggiatura, controsoffitto in cartongesso, i tamponamenti esterni sono realizzati con pannellature lisce, con infissi in alluminio. A causa di un incendio una parte dell'area risulta gravemente danneggiata. Parte del controsoffitto è mancante e/o danneggiato, alcuni infissi sono mancanti. Inoltre su alcuni muri si sono riscontrati fenomeni di risalita. Lo stato di manutenzione e conservazione risulta mediocre.





CORPO F – Alloggio custode (v. alleg.2.7)

L'alloggio custode occupa un'area di circa 110 mq e risulta indipendente dal corpo principale. La struttura è in cemento armato, le tramezzature in laterizio, pavimentazione in gres porcellanato, pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura, infissi in legno con vetrocamera, persiane in legno. È dotato di impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento inattivo a causa della mancanza della caldaia e di impianto di climatizzazione limitatamente alla cucina e alla camera da letto. Esternamente risulta rifinito con intonaco civile e tinteggiatura, il tetto è a falde con copertura in coppi siciliani. Nella quasi totalità degli ambienti risultano presenti evidenti fenomeni di condensa; lo stato di manutenzione e conservazione risulta mediocre.

CORPO G – Locale pompe (v. alleg.2.7)

L'area del locale adibito alla localizzazione degli impianti è circa 20 mq, risulta indipendente dal corpo principale e dall'alloggio custode, realizzato con impianto elettrico a vista, pavimentato in gres ed infissi in ferro.

3) Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Modica si evince che l'area su cui ricade il fabbricato risulta zona denominata "D3" normata dall'art.51 delle N.T.A., come segue:

"Art. 51 Zona D3 – Area ricadente nel Piano Regolatore A.S.I. – Agglomerato Modica-Pozzallo.

Definizione: *Comprende le parti del territorio ricadenti all'interno del nucleo industriale di Modica – Pozzallo, normate dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Ragusa.*

Destinazione di zona, strumenti di attuazione, indici di zona: *Stabiliti dal Piano Regolatore Generale A.S.I..".*

Inoltre dall'esame del CDU l'area risulta gravata del vincolo:



“Paesaggistico di cui al D.A. n. 1346 del 05/04/2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, livello di tutela 1 lettera 10/d;”.

Va evidenziato che la gestione dell'Agglomerato Industriale Modica – Pozzallo è regolamentata dall'Irsap, attraverso il “Regolamento per gli insediamenti produttivi negli agglomerati industriali gestiti dall'Irsap”, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 16 del 28/12/2020. Integrato e modificato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 10 del 06/06/2022 e con successiva deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 07/12/2023. Si vuole porre attenzione ai seguenti articoli del Regolamento: *“Art.7 spese d'istruttoria – Ai fini dell'istruttoria delle istanze il richiedente versa all'IRSAP la somma di € 0,10 oltre IVA per ogni metro quadrato di terreno richiesto o dell'area complessiva su cui insiste il rustico e/o edificio, comunque con un importo minimo di € 500,00 oltre IVA.”*, *“Art.21 Autorizzazioni al trasferimento di proprietà degli immobili, alla cessione del ramo di azienda e alla locazione - ...l'operatore economico può trasferire o concedere in locazione l'immobile o porzione di esso ad altro imprenditore, con comunicazione preventiva al dirigente dell'Ufficio periferico competente, fatte salve le obbligazioni di seguito indicate.*

Da parte del venditore, la comunicazione preventiva di cui al comma 2 deve corredata da:

- documentazione di cui all'art. 5, comma 3 punti 6, 7 e 8 del presente Regolamento;

Da parte dell'acquirente:

- della documentazione di cui all'art. 5, comma 3 punti 1, 2, 3, 4, 5, 7 e 8 del presente Regolamento;

...Nel caso di mancata comunicazione preventiva di cui al comma 2 o di mancato versamento degli oneri di istruttoria di cui all'art. 7, oltre alla documentazione di cui sopra è dovuta la somma relativa agli oneri di istruttoria di cui all'art. 7 maggiorata di una somma di pari importo; il pagamento degli oneri di istruttoria come sopra determinati vanno versati per ogni trasferimento, affitto o vendita parziale avvenuto. Le norme di cui ai superiori commi si applicano anche nei casi di affitto, conferimento e cessione di azienda o



di ramo di azienda e vendita di edifici e relative pertinenze realizzati su aree non assegnate dall'IRSAF. ". (v. alleg.10)

4) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

In data 04/12/2003 l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, esprimeva parere favorevole al rilascio dell'atto amministrativo in esenzione degli oneri concessori di cui alla Legge 10/77, vista la Delibera Consiliare n.64 del 27/03/1997. La costruzione dell'impianto produttivo veniva assentita dal Comune di Modica con Autorizzazione S.U.A.P. n.68 del 24/12/2003, successivamente veniva presentata una variante, approvata con Autorizzazione S.U.A.P. n.24 del 04/03/2004, ed un'altra variante approvata con Autorizzazione S.U.A.P. n. 42 del 16/05/2005. Infine veniva presentata pratica D.I.A. prot.n.8486 del 13/02/2009 per lavori di completamento, autorizzati dal Comune di Modica in data 24/02/2009. Le opere strutturali venivano regolarmente autorizzate dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 18/12/2003 prot. n. 26158, in data 04/03/2004 prot. n. 4812 e in data 17/01/2005 prot. n. 908, il collaudo delle strutture veniva depositato in data 30/06/2008 n. 630-MOD. Al termine dei lavori il Comune di Modica rilasciava in data 14/07/2009 il certificato di agibilità n°74/OR. Infine veniva inviata al Comune di Modica in data 10/06/2013 prot. n.00029013 Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria per l'installazione di un impianto fotovoltaico da 12 kWp. A meno di alcune tramezzature interne non si sono riscontrate difformità rispetto allo stato di fatto, così come non vi sono difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (v. alleg.7).

5) Attestazione di prestazione energetica:

A norma del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. sussiste l'obbligo di allegare ai titoli di trasferimento l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Si è pertanto provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per l'unità censita al N.C.E.U. di Modica, foglio 168, p.lla 1024, sub.2, dal quale risulta che la stessa ricade in classe energetica F (v. alleg.12, attestato prestazione energetica). Si rileva che per l'unità censita



al N.C.E.U. di Modica, foglio 168, p.lla 1024, sub.1, era stata fornita allo scrivente copia di un attestato di prestazione energetica, il quale risulta non depositato telematicamente e pertanto non valido. Per la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica si ritiene di poterlo realizzare al momento della vendita.

6) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Il fabbricato risulta avere al proprio interno le aree e le dotazioni necessarie a poter soddisfare tutte le esigenze di un'azienda atta a produrre e commercializzare i propri prodotti, oltre ad avere un'area coi propri uffici ed un alloggio custode, pertanto si è deciso di considerarlo come lotto unico. Per la stima del bene si ritiene di utilizzare il criterio sintetico comparativo, moltiplicando il valore unitario di mercato (determinato attraverso una indagine di mercato, con le opportune correzioni relative alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in oggetto) per il parametro che ne definisce la consistenza. Per quanto riguarda i valori unitari si è fatto riferimento alle rilevazioni semestrali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>); al data base pubblicato dal Borsino Immobiliare (<http://www.borsinoimmobiliare.it>); alle valutazioni immobiliari e indicazioni sul trend di mercato disponibili su siti di annunci immobiliari (www.casa.it, ecc.); ad operatori immobiliari della zona. Il parametro di riferimento per la consistenza dei fabbricati è la superficie commerciale ottenuta moltiplicando la superficie effettiva dei vani principali, degli accessori e delle pertinenze per specifici coefficienti mercantili (o coeff. di ponderazione), ad es. con i criteri indicati nelle apposite *"istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani"* pubblicate dalla Agenzia del Territorio. Per la valutazione del fabbricato si è deciso di separare le varie aree funzionali, raggruppando i diversi "corpi" aventi grado di finiture, dotazione impiantistica ed impiego simili.

CORPO A – Palazzina Uffici

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle



caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (dotazioni, rifiniture, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione), si attribuisce all'unità di superficie dell'immobile il valore unitario di € 950,00/mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale del Corpo A, la relativa consistenza è calcolata nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO A – Palazzina Uffici – Piano S1 – T – 1 Impianto produttivo per l'assemblaggio di macchine ed arredi per attività commerciale in Modica, Viale delle Industrie n.16, c.da Fargione, Agglomerato Industriale A.S.I.			
	SUP. EFFETT. Mq	F. PONDERAZ. %	SUP. PONDER. Mq
UFFICI	570,00	100,00	570,00
MAGAZZINO	285,00	35,00	99,75
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			669,75

Il valore dell'immobile del lotto risulta pari a:

$$\text{mq } 669,75 \times \text{€}/\text{mq } 950,00 = \text{€ } 636.262,50.$$

CORPO B – Capannone – Sala esposizione

CORPO D – Capannone – Sala dimostrazione

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (dotazioni, rifiniture, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione), si attribuisce all'unità di superficie dell'immobile il valore unitario di € 850,00/mq.

La superficie commerciale dei Corpi B e D, è calcolata nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO B – Capannone – Sala esposizione CORPO D – Capannone – Sala dimostrazione Impianto produttivo per l'assemblaggio di macchine ed arredi per attività commerciale in Modica, Viale delle Industrie n.16, c.da Fargione, Agglomerato Industriale A.S.I.			
	SUP. EFFETT. Mq	F. PONDERAZ. %	SUP. PONDER. Mq
SALA ESPOSIZIONE	2.600,00	100,00	2.600,00
SALA DIMOSTRAZIONE	160,00	120,00	192,00
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			2.792,00



Il valore dell'immobile del lotto risulta pari a:

$$\text{mq } 2.792,00 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 = \text{€ } 2.373.200,00$$

Sull'importo stimato si applica un deprezzamento per lavori di rimozione e successivo rifacimento del controsoffitto, pari ad un importo di € 70.000,00.

Il valore finale del lotto risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 2.373.200,00 - \text{€ } 70.000,00 = \text{€ } 2.303.200,00$$

CORPO C – Capannone – Magazzino – Sala produzione

CORPO E – Capannone – Mensa e servizi

CORPO G – Locale pompe

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (dotazioni, rifiniture, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione), si attribuisce all'unità di superficie dell'immobile il valore unitario di € 450,00/mq.

La superficie commerciale dei Corpi C, E e G, è calcolata nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
CORPO C – Capannone – Magazzino – Sala produzione			
CORPO E – Capannone – Mensa e servizi			
CORPO G – Locale pompe			
Impianto produttivo per l'assemblaggio di macchine ed arredi per attività commerciale in Modica, Viale delle Industrie n.16, c.da Fargione, Agglomerato Industriale A.S.I.			
	SUP. EFFETT. Mq	F. PONDERAZ. %	SUP. PONDER. Mq
SALA PRODUZIONE	2.700,00	100,00	2.700,00
MAGAZZINO	310,00	160,00	496,00
MENSA E SEVIZI	240,00	85,00	204,00
LOCALE POMPE	20,00	60,00	12,00
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			3.412,00

Il valore dell'immobile del lotto risulta pari a:

$$\text{mq } 3.412,00 \times \text{€}/\text{mq } 450,00 = \text{€ } 1.535.400,00$$



CORPO F – Alloggio custode

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (dotazioni, rifiniture, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione), si attribuisce all'unità di superficie dell'immobile il valore unitario di € 800,00/mq.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO F – Alloggio custode Impianto produttivo per l'assemblaggio di macchine ed arredi per attività commerciale in Modica, Viale delle Industrie n.16, c.da Fargione, Agglomerato Industriale A.S.I.			
	SUP. EFFETT. Mq	F. PONDERAZ. %	SUP. PONDER. Mq
ALLOGGIO CUSTODE	110,00	100,00	110,00
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			110,00

Il valore dell'immobile del lotto risulta pari a:

$$\text{mq } 110,00 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 88.000,00$$

Viabilità e verde

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (dotazioni, rifiniture, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione), si attribuisce all'unità di superficie dell'immobile il valore unitario di € 40,00/mq.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE Viabilità e verde Impianto produttivo per l'assemblaggio di macchine ed arredi per attività commerciale in Modica, Viale delle Industrie n.16, c.da Fargione, Agglomerato Industriale A.S.I.			
	SUP. EFFETT. Mq	F. PONDERAZ. %	SUP. PONDER. Mq
VIABILITÀ E VERDE	8.500,00	100,00	8.500,00
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			8.500,00

Il valore dell'immobile del lotto risulta pari a:

$$\text{mq } 8.500,00 \times \text{€}/\text{mq } 40,00 = \text{€ } 340.000,00$$

i) indicazione del valore finale del bene.

Il valore finale del lotto risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 636.262,50 + \text{€ } 2.303.200,00 + \text{€ } 1.535.400,00 + \text{€ } 88.000,00 + \text{€ } 340.000,00 =$$



€ 4.902.862,50

che si arrotonda a: € 4.902.800,00.

3. CONCLUSIONI.

Con quanto sopra esposto ritengo di aver esaurito il mandato conferitomi. Rimango tuttavia a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 1 - Fotografie;
- Allegato n. 2 - Planimetrie del fabbricato;
- Allegato n. 3 - Foto aerea lotto;
- Allegato n. 4 - Visure catastali;
- Allegato n. 5 - Estratto di mappa;
- Allegato n. 6 - Planimetrie catastali;
- Allegato n. 7 - Titoli edilizi;
- Allegato n. 8 - Titolo di proprietà;
- Allegato n. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato n. 10 - Regolamento Irsap;
- Allegato n. 11 - Perizia crollo controsoffitto;
- Allegato n. 12 - Attestato di Prestazione Energetica.

Ragusa, lì 16/02/2024.

LO STIMATORE

(Dott. Ing. Giorgio Parrino)



Firmato Da: PARRINO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648b50fdd594f7d0ca12bfb98082e398

