

--- OMISSIS ---

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

RELAZIONE DI STIMA DI FABBRICATI ED IMPIANTI

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, li 26 Luglio 2016

INDICE

1. PREMESSE	3
2. DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE	3
2.1 Fabbricati e relativi sedimi	3
2.1.1 TERRENO	3
2.1.2 FABBRICATI	5
2.1.3 IMPIANTO PRODUZIONE INERTI	9
2.1.4 IMPIANTO PRODUZIONE CALCESTRUZZO	10
3. STIMA DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE	12
3.1 TERRENO E FABBRICATI	12
3.2 STIMA DEGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE	14
3.3 STIMA AUTOMEZZI	14
4. CONCLUSIONI	15

1. **PREMESSE**

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

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

2. **DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE**

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

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

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

2.1 Fabbricati e relativi sedimi

2.1.1 TERRENO

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

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

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

- part.lla 78: Atto di compravendita in data 29-12-1973 in Notar Roberto Gattuso, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 24/01/1974 al n. 830 di Registro Generale – n. 784 Registro particolare da potere di --- OMISSIS ---;
- part.ile 146, 182 e 997: Atto di compravendita in data 27-03-1997 in Notar Ettore Sciacca, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 04/04/1997 al n. 3982 di Registro Generale – n. 3299 Registro particolare da potere di --- OMISSIS --- in liquidazione;
- part.ile 234 e 242: Atto di compravendita in data 18-02-1984 in Notar Rosario Morello, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 13/03/1984 al n. 3768 di Registro Generale – n. 3284 Registro particolare da potere di --- OMISSIS ---;
- part.ile 235 e 909: Atto di compravendita in data 29-12-1972 in Notar Vincenzo Occhipinti, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 27/01/1973 al n. 5914 di Registro Generale – n. 5505 Registro particolare da potere di --- OMISSIS ---;
- part.lla 232: Atto di compravendita in data 07-06-1977 in Notar Roberto Gattuso trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa al n. 7750 di Registro Generale – n. 7395 Registro particolare da potere di --- OMISSIS --- e dei germani --- OMISSIS ---.

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

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

2.1.2 FABBRICATI

I fabbricati dello Stabilimento sono costituiti da:

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

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

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

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

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

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

A. “CAPANNONE INDUSTRIALE” all’interno della part.lla 998

L’unità in oggetto è costruttivamente così caratterizzata:

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

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

Lo stato manutentivo è ordinario.

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

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

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

L’edificio è costruttivamente così realizzato:

- struttura in muratura di pietrame e malta, con solai di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi;
- impianti elettrico ed idrosanitario incassati a parete;
- intonaci interni del tipo civile, con pitturazione pareti e soffitti ad idropittura;
- pavimenti in ceramica;
- servizi igienico sanitari piastrellati in ceramica per mezza altezza e dotati

di apparecchi igienici di tipo commerciale;

- serramenti esterni in alluminio anodizzato con grate di sicurezza in ferro, porte interne in legno tamburato.

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

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

Lo stato manutentivo generale dell'unità è ordinario.

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

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

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

La costruzione è così realizzata:

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

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

Lo stato manutentivo generale dell'unità è scadente.

D. "EDIFICIO 3" all'interno della part.lla 78

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

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

Esso è costruttivamente così realizzato:

- struttura in muratura di pietrame e malta, con copertura su due falde;
- impianti elettrico ed idrosanitario incassati a parete;
- intonaci esterni ed interni a civile;
- pavimento in battuto di cls.

Lo stato manutentivo generale dell'unità è scadente.

E. "EDIFICIO 4" all'interno della part.lla 78

Trattasi di una costruzione in muratura ad una elevazione f.t., distributivamente ripartita su due vani ed adibita a deposito strumenti da lavoro. Essa ha una superficie di mq 27,00, cui corrisponde -per un'altezza di m 1,90- un volume v.p.p. di mc 51,00.

Esso è costruttivamente così realizzato:

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

Lo stato manutentivo generale dell'unità è scadente.

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

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

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

Esso è costruttivamente così realizzato:

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

2.1.3 IMPIANTO PRODUZIONE INERTI

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

La sezione di produzione inerti è impiantisticamente così costituita:

- vaglio vibrante, ubicato su struttura portante in cemento armato, soprastante alla quale è ubicata la cabina di controllo;
- frantoio primario a mascelle;

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

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

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

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

2.1.4 IMPIANTO PRODUZIONE CALCESTRUZZO

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

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

SEZIONE 1: E' gestita in modo "manuale" e viene utilizzata per particolari miscele di calcestruzzo, generalmente non strutturali (calcestruzzo alleggerito

con argilla o polistirolo, ovvero confezionato con miscele composte da cemento pozzolanico o bianco). Essa è costituita da:

- tramoggia per n 4 inerti, bilancia inerti;
- n 2 silos per cemento,;
- bilancia cemento;
- dosatore additivo;
- dosatore acqua,
- nastri trasportatori e coclee;
- n 1 punto di carico su betoniera e cabina all'interno della quale è ubicato il quadro di comando dell'impianto;

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

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

Essa è costituita da:

- tramoggia per n 4 inerti;
- n 2 bilance inerti;
- n 4 silos per cemento;
- n 2 bilancia cemento,
- dosatore additivo;
- dosatore acqua;
- nastri trasportatori e coclee;
- n 2 punti carico su betoniera, e cabina all'interno della quale è ubicato il quadro di comando dell'impianto. Tale cabina di comando è

completato da un impianto a PLC che consente la gestione software di tutto il ciclo produttivo; gestione completata da sonde di rilevamento umidità degli inerti;

- lettore di slump del calcestruzzo;
- dosatore elettronico dell'acqua e dosatore elettronico dell'additivo;
- celle di carico collegate a tutte le bilance sia degli inerti sia del cemento. Il sistema software consente la gestione del ciclo produttivo che va dall'acquisizione dell'ordine, alla scelta del mix del calcestruzzo, alla fase di caricamento in betoniera dei vari componenti la miscela del calcestruzzo, report di produzione , gestione magazzino cemento, inerti e additivo.

3. STIMA DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE

Il più probabile valore venale dello stabilimento --- OMISSIS --- vienedeterminato:

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

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

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

3.1 TERRENO E FABBRICATI

Le consistenze immobiliari di Stabilimento sono così riassumibili:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 STIMA DEGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE

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

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

Così passando alla stima, si ottiene:

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

3.3 STIMA AUTOMEZZI

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

AUTOMEZZO	MODELLO	DATA IMMATRICOLAZIONE	TARGA
BETONIERA	IVECO MAGIRUS 380E	04/03/2001	DV086WT
BETONIERA	IVECO MAGIRUS 380E	04/03/2001	EL991DX
BETONIERA	IVECO MAGIRUS 410E	04/03/2001	DT742HT
BETONIERA	STRA VEIO INDUSTRI	20/02/1989	DP826WN
BETONIERA	IVECO MAGIRUS 33°-	01/01/1991	DM957RA

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

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

Così operando, si perviene al seguente risultato:

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

4. CONCLUSIONI

Immobili, impianti di produzione ed automezzi in dotazione dello

Stabilimento industriale --- OMISSIS ---, sito nella contrada Musardi Giarrusso di Modica (RG), hanno un valore stimabile in complessivi toni € 1.840.000,00, così assommantisi:

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

ed in cifra tonda € 1.840.000,00

(dott. ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, 26 Luglio 2016

VERBALE DI GIURAMENTO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

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

è comparso l'ing. Guido Monteforte Specchi, nato a Siracusa il 10/08/1952 e quivi residente in via Eveneto n. 4, identificato a mezzo di carta d'identità n° AR 1130611 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 10/11/2008, il quale chiede di asseverare col giuramento la superiore perizia extragiudiziale.

Invitato a prestare giuramento, lo presta, ripetendo la formula "*Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi*".

In fede

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)

--- OMISSIS ---

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

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

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, li 04 Ottobre 2016

INDICE

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

1. PREMESSE

La --- OMISSIS --- è proprietaria di un complesso industriale in contrada Musardi Giarrusso di Modica (RG), relativamente al quale ho redatto in data Luglio 2016 una relazione di stima giurata per un valore complessivo di € 1.840.000,00.

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

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

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

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

2.1 Terreni

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

FOGLIO	P.LLA	COLTURA	CONSISTENZA <i>mq</i>	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE €
164	242	Pascolo arborato	10.560	5,28	€ 55.756,80
164	909	Pascolo arborato	40.561	5,28	€ 214.162,08
164	997	Seminativo arborato	25.990	5,28	€ 137.227,20
164	998		1.370	5,28	€ 7.233,60
				Sommano	€ 801.028,80

2.2 Fabbricati

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

2.3 Impianti di produzione ed automezzi

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

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

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

3.1 Terreni

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

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

3.2 Fabbricati

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

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

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

4.1 Terreni

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

4.2 Fabbricati

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

4.3 Impianti di produzione ed automezzi

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

5. CONCLUSIONI

A fronte di un valore in uno del complesso aziendale --- OMISSIS --- risultante pari ad € 1.840.000,00 giusta perizia giurata in data Luglio 2016, in esito alla attribuzione dei cespiti ai due distinti gruppi preposti l'uno al soddisfo del piano concordatario e l'altro al mantenimento dell'esercizio in continuitàaziendale, si ha:

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

Ed in dettaglio riepilogativo:

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

UNITA' IMMOBILIARI	DA ASSEGNARE AL PIANO CONCORDATARIO		DA ASSEGNARE A --- OMISSIS ---	
	Cespiti	Valore	Cespiti	Valore
Impianto produzione CLS – Sez. 2			Corpo	€ 140.000,00
Automezzi			Corpo	€ 73.000,00
	Sommano			€ 570.350,00

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

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

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

(dott. ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, 04 Ottobre 2016

ALLEGATI:

- Tavola disegni

VERBALE DI GIURAMENTO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

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

è comparso l'ing. Guido Monteforte Specchi, nato a Siracusa il 10/08/1952 e quivi residente in via Eveneto n. 4, identificato a mezzo di carta d'identità n° AR 1130611 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 10/11/2008, il quale chiede di asseverare col giuramento la superiore perizia extragiudiziale.

Invitato a prestare giuramento, lo presta, ripetendo la formula "*Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi*".

In fede

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)

★ 19 GEN. 1974 ★

PROT. N°

CAT

CL

FASO

Marca
da bollo

C O M U N E

DI

M O D I C A

PROVINCIA DI

R A G U S A

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Pratica N. - Anno 19

Prot. N.

I L S I N D A C O

Vista la domanda del Sig. *amministratore delegato*
 per essere autorizzato a costruire *impianto betonaggio*
 in questo Comune, nello stabile civico n. di Via
 oppure nel suolo edificabile libero di Via o contrada *Giunco*
 segnato al catasto nel foglio n. particella

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data *17/12/1974*Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data *17/12/1974*Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data *17/12/1974* con
verbale n. *504*Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale, Circolazione urbana e tutela delle
strade comunali;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Concede il proprio

N U L L A O S T A

al Sig.

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di
 edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme
 dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati
 quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

(1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

(2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

(3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

(4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio comunale;

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

(5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

(6) gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

(7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

(8) L'Ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

(9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

(10) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore;

(11) Che le opere vengano ^{iniziate} ~~completate~~ entro **12 mesi**

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li

8/11

1975



IL SINDACO

Marca
da bollo

COMUNE

DI

MODICA

PROVINCIA DI RAGUSA

COMUNE DI MODICA

* - 2 SET. 1974 *

PROT. N. 637/06

CL. FASC.

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Pratica N. _____ - Anno 19 _____

Prot. N. _____

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. _____
per essere autorizzato a costruire impianto di un frantoio
in questo Comune, nello stabile civico n. _____ di Via _____
oppure nel suolo edificabile libero di Via _____ o contrada Giamso
segnato al catasto nel foglio n. _____ particella _____;

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 5-6-1973 _____;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 5-6-1973 _____;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 20-6-1973 con
verbale n. 12229; a condizione che l'impianto sia a ml. 43.00 dall'asse del

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale, Circolazione urbana e tutela delle
strade comunali;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

(1) Pro/le Sampieri - Pozzallo

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Sig. Geom. Vincenzo Assenza, amministratore unico
per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di
edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme
dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati
quanto per il sistema costruttivo adottato.

1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio comunale;

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) L'Ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

10) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore;

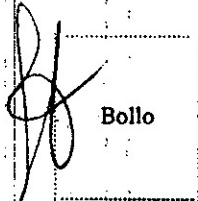
11) Che le opere vengano ^{iniziate} ~~completate~~ entro ~~il~~ 12 mesi.

12) Che l'impianto sia a m. 49.00 dell'asse della Prov. le
Sampieroni - Pozzallo

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 1-6-1974 19



IL SINDACO