

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE



OGGETTO	PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DELLA DITTA
RIFERIMENTO	CONCORDATO PREVENTIVO N°2/2016



Giudice: Dott. Alida Bracone

Commissario Giudiziale : Avv. Mariagiovanna Buscemi

CTU Ing. Emanuele Schembari

PERIZIA DI STIMA TECNICA ECONOMICA

Il sottoscritto Ing. Emanuele Schembari, con studio tecnico a Ragusa (RG) in Via Cucinello n° 6 regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri di Ragusa al n° b33, nella qualità di perito stimatore dei beni del concordato preventivo di cui in riferimento, nominato in data 11/11/2016 dal Giudice Delegato dott. Alida Bracone, in data 21/11/2016 provvedeva ad inoltrare tramite indirizzo pec a:

- Avv. Daniele Cassi in qualità di legale della ditta

comunicazione di richiesta per dare inizio alle operazioni peritali al fine di prendere visione dei luoghi oggetto della perizia di stima, nonché per effettuare le necessarie operazioni di misurazione della consistenza degli immobili e dei beni mobili da valutare.

Contestualmente, l'Avv. Mariagiovanna Buscemi, in qualità di commissario giudiziale, concordava sempre per giorno 21/11/2016 con il funzionario giudiziario del Tribunale di Ragusa sig. Carmelo Ventura il primo accesso presso i locali della . per effettuare l'inventario dei beni.

In data 25 novembre alle ore 9:10 circa il sottoscritto in presenza di :

- Avv. Giovanni Carnemolla in sostituzione dell'Avv. Cassi in qualità di legale della ditta
- in qualità di liquidatore protempore della
- Geometra Scacco Salvatore in qualità di tecnico di parte della ditta
- Avv. Mariagiovanna Buscemi in qualità di commissario giudiziale;
- Sig. Carmelo Ventura in qualità di funzionario giudiziario del tribunale di Ragusa;
- Ing. Paolo Contrafatto in qualità di collaboratore del CTU Ing. Emanuele Schembari;

presso lo stabilimento della C.da Manco ha dato inizio alle operazioni peritali.



Durante tale prima fase di sopralluogo sono stati presi in esame i seguenti beni immobili:

	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglia	Particella	Sub.
1	LOCALE DEPOSITO E SPOGLIATOI , PIANO SEMINTERRATO, m² 177.	Deposito	07	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		35	1378	1
2	LOCALE UFFICI (m² 119) CON ANNESSA N° 1 VERANDA COPERTA (m² 35) E N° 1 VERANDA SCOPERTA (m² 24) SITO IN C.DA MANCO A COMISO 97013 (RG), PIANO RIALZATO.	Ufficio	07	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		35	1378	1
3	VASCA IDRICA INTERRATA IN C.A. (m² 40), STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO BETONAGGIO (m² 400), STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE (piattaforme frantoio e muri di sostegno 150 + 120 = 270 m³), STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO DI DEPURAZIONE (70 m³), MURI DI SOSTEGNO E DI RECINZIONE IN C.A. (320 m³), CENTRALE ELETTRICA (10 m²), PIAZZALE IN C.A. INTERNO ALL'AREA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO (m² 6000)	Complesso Industriale	07	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		35	1378	1
4	FABBRICATO EX RURALE (m² 200) PIANO TERRA.	Fabbricato Rurale	R - Fabbricato rurale	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		34	519	
5	FABBRICATO EX RURALE (m² 332) PIANO TERRA.	Fabbricato Rurale	R - Fabbricato rurale	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		34	521	
6	AREA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO (m² 37310),	Complesso Industriale	D7-0	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		35	1378	1
7	TERRENO CIRCOSTANTE ALL'IMPIANTO	Terreno	T - Terreno	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		34	197,198, 199,201, 221, 516,517, 518,520	
8	FABBRICATO RURALE (NON PRESENTE m² 83)	Fabbricato Rurale	R - Fabbricato rurale	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013	tale fabbricato rurale non è più presente pertanto è stato considerato come terreno	34	200	
9	TERRENO CIRCOSTANTE ALL'IMPIANTO	Terreno	T - Terreno	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		35	172,252, 273,294, 298	
10	FABBRICATO RURALE (NON PRESENTE m² 20)	Fabbricato Rurale	R - Fabbricato rurale	C DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013	tale fabbricato rurale non è più presente pertanto è stato considerato come terreno	35	295	

11	TERRENO CIRCOSTANTE ALL'IMPIANTO	Terreno	T - Terreno	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		42	30, 33, 83, 88, 136, 165, 166
12	FABBRICATI RURALI (NON PRESENTI m'72,m'26,m'20)	Terreno	T - Terreno	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013	tali fabbricati rurali non sono più presenti pertanto sono stati considerati come terreni	42	32,35,36
13	TERRENO CIRCOSTANTE ALL'IMPIANTO	Terreno	T - Terreno	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013	tali terreni sono intestati per un errore di trascrizione alla 'BETROFAN S.R.L.'	34	159,196, 242

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito si riportano le valutazioni tecnico-economiche di ogni singolo bene individuato nella tabella precedente:

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub.
1	LOCALE DEPOSITO E SPOGLIATOI, PIANO SEMINTERRATO, m² 177.	Deposito	D7 -	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		35	1378	1

- LOCALE DEPOSITO E SPOGLIATOI, C.DA MANCO COMISO (RG).

Il bene contrassegnato alla riga n°1 trattasi di locale deposito/locale spogliatoio, sito in C.da Manco Sn a Comiso 97013 (RG) all'interno del complesso produttivo della ditta

Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Comiso con la categoria speciale D/7, foglio 35, particella 1378, sub 1, piano S1-T Mq 177.

Per quanto riguarda le finiture di tale locale è necessario fare la differenza tra la parte adibita a spogliatoio e la parte adibita a deposito.

La parte di questo locale adibita a spogliatoio risulta essere intonacata con finitura a gesso e pavimentata con piastrelle in ceramica; le pareti dei bagni sono anch'esse rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,80 m. Tale ambiente risulta illuminato con finestre di circa 50 cm x 100 cm posizionate ad un'altezza superiore ai 2m e sufficienti ad illuminare tali spogliatoi. L'altezza interna dei locali supera i 2,70 mt. Gli impianti elettrici sono del tipo sotto traccia. Non esiste impianto termico mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'accesso a tale locale spogliatoio avviene tramite una porta in legno tamburato con accesso dal locale deposito.

La parte di tale locale adibita a deposito risulta essere intonacata ma lasciata senza ulteriore finitura, all'interno di essa insistono n° 2 pilastri. Tale zona non risulta essere pavimentata e lasciata a cemento.

Tale ambiente risulta illuminato con finestre di circa 50 cm x 100 cm posizionate ad un'altezza superiore ai 2m e sufficienti ad illuminare tale deposito. Gli impianti elettrici sono del tipo sotto traccia, non esiste impianto termico. L'accesso a tale locale può essere effettuato da tre diversi ingressi:

- dal livello sottostrada tramite porta a doppio battente realizzata con elementi di acciaio e tamponature con pannelli in coibentato;
- da una porta posiziona sulla prima rampa di scale;
- dai locali a piano rialzato dove insistono gli uffici.

Le scale con cui si mettono in comunicazione i locali al piano primo rialzato(locali uffici) non risultano essere piastrellate, le pareti risultano hanno finitura a gesso. La facciata esterna risulta essere in buone condizioni ed ha finitura in graffiato plastico a grana fine colore chiaro su tutti versanti tranne che sul versante sud/est dove ancora l'immobile presenta le tamponature con mattoni forati a vista.

Al fine di poter determinare il valore commerciale dei beni, si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, condizioni generali, impianti etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'immobile, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, della distribuzione interna dei vani, della presenza di aperture, dell'età del manufatto, del tipo e qualità delle finiture, dello stato di conservazione dei locali, dell'abitabilità degli spazi interni e delle pertinenze (coefficienti di differenziazione), il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda del locale Deposito /Spogliatoio risulta pari a 177,00 mq (Sl.).

$P = \text{Prezzo medio} = 300,00 \text{ €/mq}$

$V = \text{Valore di mercato stimato} = P * Sl.$

$V = \text{€/mq } 300,00 * \text{mq } 177,00 = \text{€ } 53.100,00$

Il valore di mercato del locale Deposito /Spogliatoio stimato dal sottoscritto è pari a: €53.100,00 (Euro Cinquantatremilacento/00);



Vista esterna locale deposito/spogliatoio lato Sud/Ovest



Vista interna portone doppio per accesso a locale deposito/spogliatoio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Locale deposito particolare scale accesso a corpo uffici



Vista interna porta per accesso a locale deposito lato Sud/Est da livello 0



Locale spogliatoio particolare finiture porte



Locale spogliatoio particolare finitura pavimentazione



Locale spogliatoio particolare finiture bagni

	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub.
2	LOCALE UFFICI (m ² 119) CON ANNESSA N° 1 VERANDA COPERTA (m ² 35) E N° 1 VERANDA SCOPERTA (m ² 24) SITO IN C.DA MANCO A COMISO 97013 (RG), PIANO RIALZATO.	Ufficio	D7	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		35	1378	1

- **LOCALE UFFICI, C.DA MANCO COMISO (RG).**

Il bene contrassegnato alla riga n°2 trattasi di locale uffici con annesse verande , sito in C.da Manco Sn a Comiso 97013 (RG) all'interno del complesso produttivo della ditta

Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Comiso con la categoria speciale D/7, foglio 35 , particella 1378, sub 1 , piano S1-T Mq 119 .

Tale locale consiste in n° 4 vani adibiti ad ufficio, un ingresso confinante con una sala d'attesa ed un bagno. Tutti i locali risultano essere intonacati con finitura a gesso e pavimentati con piastrelle in ceramica; le pareti dei bagni sono anch'esse rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Gli ambienti risultano illuminati con finestre e porte finestre per l'accesso alla veranda scoperta posizionata nella zona Sud/Ovest dell'edificio. Gli infissi sono in alluminio verniciato Bianco Colore RAL 9010. L'altezza interna dei locali supera i 2,70 mt . Gli impianti elettrici sono del tipo sotto traccia. Non esiste impianto termico mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'accesso agli uffici avviene tramite una scalinata posizionata nella parte a Nord Est dell'edificio che porta ad una veranda coperta di mq 35 dove si trova il portone di ingresso realizzato in alluminio e vetro. Dalla sala di attesa, attraversando una porta in legno tamburato, è possibile accedere ad una scala che porta ai locali spogliatoio e deposito del piano interrato. La facciata esterna risulta essere in buone condizioni ed ha finitura in graffiato plastico a grana fine colore chiaro su tutti i versanti tranne che sul versante sud/est dove ancora l'immobile presenta le tamponature con mattoni forati a vista .

Al fine di poter determinare il valore commerciale dei beni si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, condizioni generali, impianti etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'immobile, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, della distribuzione interna dei vani, della presenza di aperture, dell'età del manufatto, del tipo e qualità delle finiture, dello stato di conservazione dei locali, dell'abitabilità degli spazi interni e delle pertinenze (coefficienti di differenziazione), il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda dell'immobile adibito a locale uffici risulta pari a 119,00 mq (Sl.).

P=Prezzo medio = € 600/mq

V= Valore di mercato stimato = P*Sl.

V= € /mq 600,00* mq 119,00= € 71.400,00

Il valore di mercato dell'immobile stimato dal sottoscritto è pari a: € 71.400,00 (Euro Settantunomilaquattrocento//00);



Ingresso corpo uffici con visione della veranda coperta Veranda scoperta lato Nord/Est



Corpo uffici lato Nord/Ovest



Corpo uffici lato Sud/Est



Corpo uffici con visione Veranda scoperta lato Sud/Ovest



Corpo uffici particolare finiture piastrelle locali interni



Corpo uffici particolare finiture bagno



Corpo uffici particolare finiture infissi



Corpo uffici particolare scale accesso locale interrato

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub.
3	VASCA IDRICA INTERRATA IN C.A. (m³ 40), STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO BETONAGGIO (m³ 400), STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE (piattaforme e frantoio e muri di sostegno 150 + 120 = 270 m³), STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO DI DEPURAZIONE (70 m³), MURI DI SOSTEGNO E DI RECINZIONE IN C.A. (320 m³), CENTRALE ELETTRICA (10 m³), PIAZZALE IN C.A. INTERNO ALL'AREA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO (m² 6000)	Complesso Industriale	D7	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		35	1378	1

Il bene contrassegnato alla riga n°3 trattasi di:

opere in cemento armato realizzate all'interno dell'intera area dell'impianto di frantumazione foglio 35 particella 1378 sub 1 del comune di Comiso (RG).

Tale area risulta essere dotata di impianto di illuminazione e da impianto di irrigazione a pioggia delle polveri e delimitato da recinzione in cemento armato.

Tali manufatti in cemento armato, in questo momento, sono utilizzati dalle attrezzature della ditta che ad oggi produce aggregati e conglomerati all'interno del sito produttivo.

La valutazione di tali manufatti è pertanto calcolata utilizzando i parametri del costo di costruzione sulla base delle volumetrie di calcestruzzo utilizzato nella loro realizzazione:

DESCRIZIONE	QUANTITA' (m³)	VALORE (€/m³)	STIMA (€)
VASCA IDRICA INTERRATA IN C.A.	40	€ 250,00	€ 10.000,00
STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO DI BETONAGGIO	400	€ 250,00	€ 100.000,00
STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO FRANTUMAZIONE (piattaforme frantoio e muri di sostegno)	270	€ 250,00	€ 67.500,00
STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO DEPURAZIONE	70	€ 250,00	€ 17.500,00
MURI DI SOSTEGNO E DI RECINZIONE IN C.A.	320	€ 250,00	€ 80.000,00
CENTRALE ELETTRICA IN C.A. PRECOMPRESSO	10	€ 200,00	€ 2.000,00

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (m²)	VALORE (€/m²)	STIMA (€)
PIAZZALE IN C.A. DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO	6000	€ 25,00	€ 150.000,00

- VASCA IDRICA INTERRATA IN C.A.;

Vasca idrica interrata dimensioni 50 m² profondità 3m quantità cemento armato 40 m³(con annesso vano motori di m² 6);

La quantità di cemento armato utilizzato per la realizzazione del manufatto è pari a 40 m³ (Q).

P=Prezzo medio di realizzazione = € 250/m³

V= Valore di mercato stimato = P*Q.

V= €/m³ 250* m³ 40,00= € 10.000,00

Il valore del manufatto stimato dal sottoscritto è pari a: € 10.000,00 (Euro Diecimila/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vasca idrica interrata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO DI BETONAGGIO;**

Struttura in cemento armato per impianto betonaggio (quantità c.a. m³ 400);

La quantità di cemento armato utilizzato per la realizzazione del manufatto è pari a 400 m³ (Q).

P=Prezzo medio di realizzazione = € 250/m³

V= Valore di mercato stimato = P*Q.

V= €/m³ 250* m³ 400,00= € 100.000,00

Il valore del manufatto stimato dal sottoscritto è pari a: € 100.000,00 (Euro centomila/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



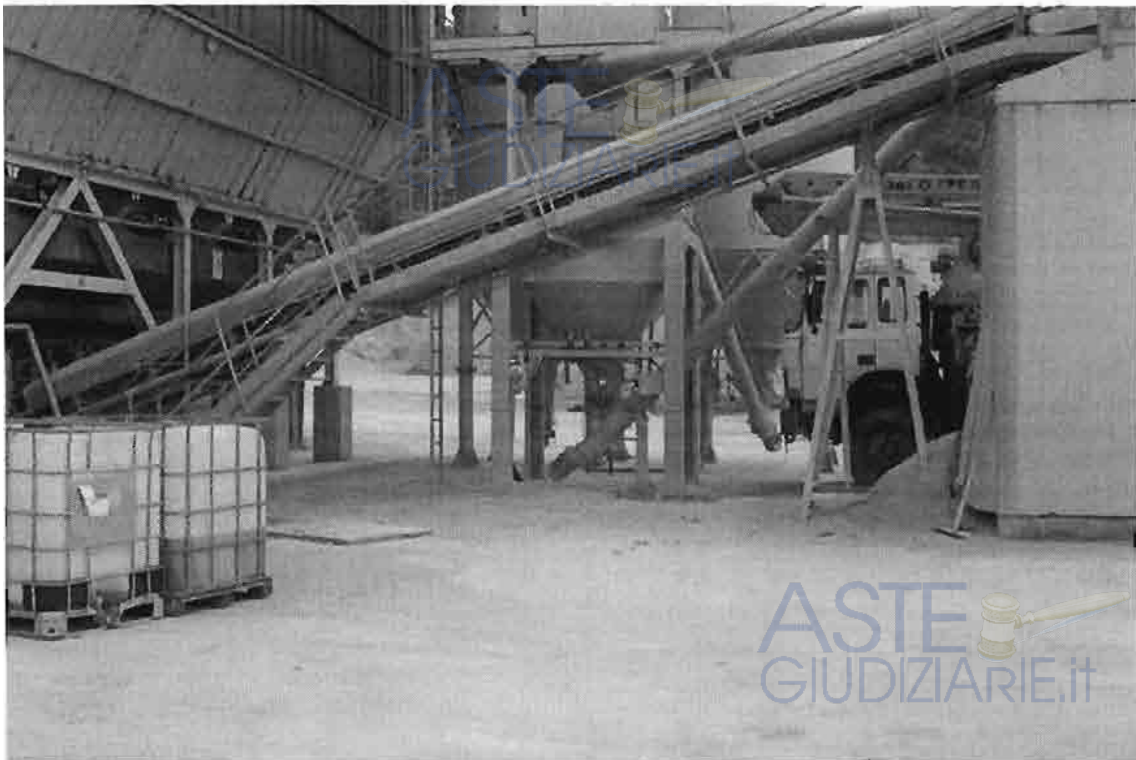
Struttura in c.a. per impianto betonaggio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



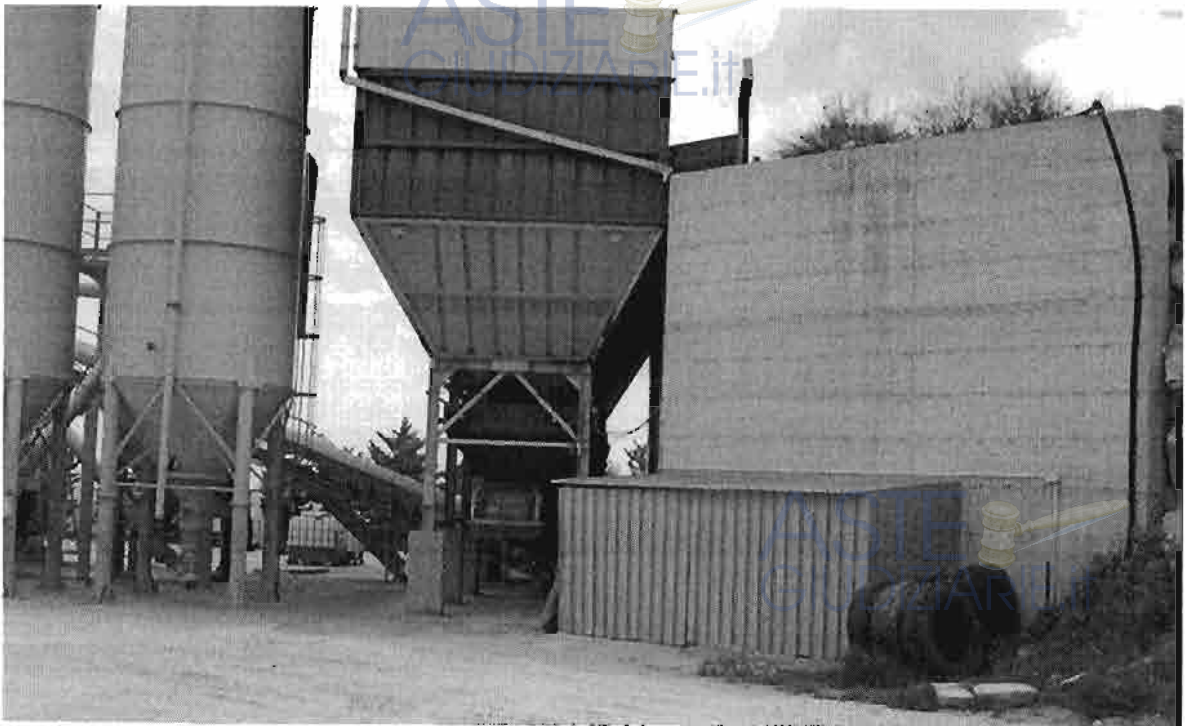
Struttura in c.a. per impianto betonaggio



Struttura in c.a. per impianto betonaggio



Struttura in c.a. per impianto betonaggio



Struttura in c.a. per impianto betonaggio

- **STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO PER IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE;**

Struttura in cemento armato per impianto di frantumazione (piattaforme frantoio e muri di sostegno
quantità cemento armato = $(150 + 120) = 270 \text{ m}^3$)

La quantità di cemento armato utilizzato per la realizzazione del manufatto è pari a 270 m^3 (Q).

P=Prezzo medio di realizzazione = € 250/m³

V= Valore di mercato stimato = P*Q.

V = € / m³ 250 * m³ 270,00 = € 67.500,00

Il valore del manufatto stimato dal sottoscritto è pari a: € 67.500,00 (Euro
Sessantasettemilacinquecento//00);



Struttura in c.a. per impianto di frantumazione piattaforme frantoio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Struttura in c.a. per impianto di frantumazione piattaforme frantoio



Struttura in c.a. per impianto di frantumazione piattaforme frantoio



Struttura in c.a. per impianto di frantumazione muri di sostegno



Struttura in c.a. per impianto di frantumazione muri di sostegno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO PER IMPIANTO DI DEPURAZIONE;**

Struttura in cemento armato per impianto di depurazione (quantità cemento armato 70 m³),

La quantità di cemento armato utilizzato per la realizzazione del manufatto è pari a 70 m³ (Q)

P=Prezzo medio di realizzazione = € 250/m³

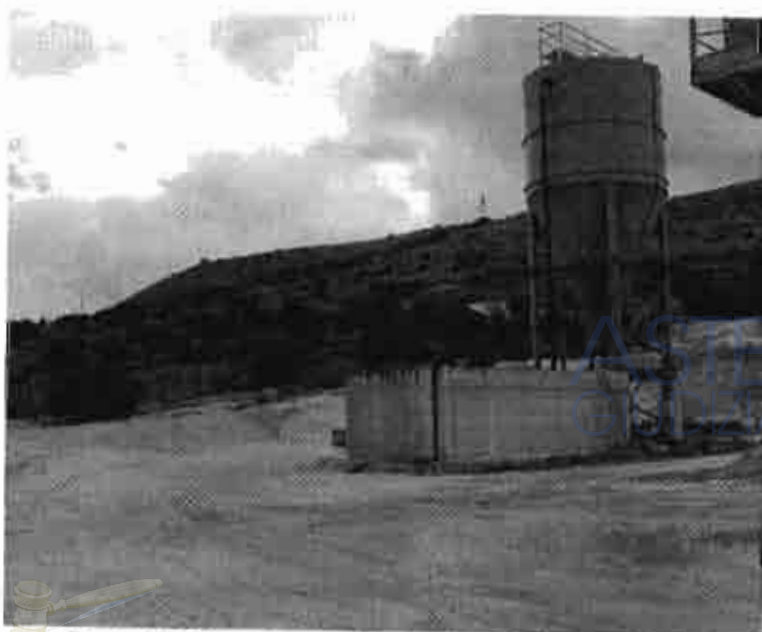
V= Valore di mercato stimato = P*Q.

V= €/m³ 250* m³ 70,00= € 17.500,00

Il valore del manufatto stimato dal sottoscritto è pari a: € 17.500,00 (Eurodiciasettemilacinquecento//00);



Struttura in c.a. per impianto di depurazione



Struttura in c.a. per impianto di depurazione

- MURI DI SOSTEGNO E DI RECINZIONE IN CEMENTO ARMATO;

Muri di sostegno e di recinzione in cemento armato (quantità cemento armato 320 m³),

La quantità di cemento armato utilizzato per la realizzazione del manufatto è pari a 320 m³ (Q).

P=Prezzo medio di realizzazione = € 250/m³

V= Valore di mercato stimato = P*Q.

V= €/m³ 250* m³ 320,00= € 80.000,00

Il valore del manufatto stimato dal sottoscritto è pari a: € 80.000,00 (Euro ottantamila//00);



Muri di sostegno e di recinzione



Muri di sostegno e di recinzione



Muri di sostegno e di recinzione



Muri di sostegno e di recinzione



Muri di sostegno e di recinzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

· **CENTRALE ELETTRICA IN CEMENTO ARMATO PRECOMPRESSO;**
Centrale elettrica in cemento armato precompresso (quantità cemento armato 10 m³);

La quantità di cemento armato utilizzato per la realizzazione del manufatto è pari a 10 m³ (Q).

P=Prezzo medio di realizzazione = € 200/m³

V= Valore di mercato stimato = P*Q.

V= €/m³ 200* m³ 10,00= € 2.000,00

Il valore del manufatto stimato dal sottoscritto è pari a: € 2.000,00 (Euro duemila//00);



Centrale elettrica



Centrale elettrica

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- **PIAZZALE IN CEMENTO ARMATO:**

Piazzale in cemento armato spessore 20 cm per la movimentazione di mezzi pesanti (6000 m²).

La superficie dei piazzali in cemento armato spessore 20 cm è pari a 6000 m² (S).

P=Prezzo medio di realizzazione = € 25/m²

V= Valore di mercato stimato = P*S.

V= €/m² 25* m² 6.000,00= € 150.000,00

Il valore dei piazzali stimato dal sottoscritto è pari a: € 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Piazzale in c.a.



Piazzale in c.a.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Piazzale in c.a.



Piazzale in c.a.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub.
4	FABBRICATO EX RURALE(m² 200) PIANO TERRA.	Fabbricato Rurale	R - Fabbricato rurale	C DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		34	519	

FABBRICATO RURALE I ;

Il bene contrassegnato alla riga n°4 trattasi di fabbricato rurale , sito in C.da Manco Sn a Comiso 97013 (RG).

Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Comiso con la categoria R- Fabbricato Rurale, al foglio 34 , particella 519, piano Terra Mq 200 .

Tale locale consiste in un magazzino monovano rettangolare dalle dimensioni 8m*25m con copertura monofalda con lastre ondulate in fibrocemento (o cemento amianto da verificare dopo analisi specifica di un campione) con altezza di gronda pari a 3,80 m. Tale immobile risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967 per cui non esiste concessione edilizia. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura con mattoni in pietra di tufo su una fondazione in cemento armato. La struttura risulta sprovvista di pilastri in c.a. e la copertura è retta da strutture di carpenteria metallica . L'immobile risulta essere privo di intonaci sia nella parte esterna che nella parte interna, la pavimentazione interna risulta essere in cemento armato grezzo senza piastrelle.

Tale magazzino ha due accessi uno sul lato minore orientato a sud ovest, l'altra sul lato lungo orientato a nord ovest. Tali aperture sono realizzate in acciaio la cui finitura è in uno stato di ruggine avanzata. Sui due lati lunghi della struttura sono realizzate 5 aperture per lato di circa 1m x 0,5m, posizionate a circa 3 metri di altezza, per garantire l'illuminazione naturale all'interno dell'edificio; inoltre sul prospetto sud-est sono realizzate due finestrelle dalle dimensioni di 0,5m x0,5m. Sul lato Sud Est di tale edificio sono installati n° 2 serbatoi in fibrocemento (o cemento amianto da verificare dopo analisi specifica di un campione) con una struttura portante in acciaio totalmente arrugginita. Una piccola parte della copertura circa 3m² risulta essere divelta (zone in cui erano state posizionate lastre traslucide per l'illuminazione naturale all'interno della struttura) mentre nel complesso le altre parti della copertura risulta essere in uno stato accettabile considerato la tipologia dell'immobile. All'interno del fabbricato sono stivati, senza un ordine particolare, diversi sacchi di polistirolo per i massetti alleggeriti che non permettono un accesso comodo all'interno della struttura. Non è presente impianto elettrico . Non è presente impianto termico. Non è presente nessun elemento per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

La finitura delle pareti sia esterne che interne è sprovvista di intonaci ed è lasciata con i mattoni di tufo a vista.

Al fine di poter determinare il valore commerciale dei beni si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, condizioni generali, impianti etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'immobile, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, della distribuzione interna dei vani, della presenza di aperture, dell'età del manufatto, del tipo e qualità delle finiture, dello stato di conservazione dei locali, dell'abitabilità degli spazi interni e delle pertinenze (coefficienti di differenziazione), il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda del fabbricato rurale risulta pari a 200,00 mq (Sl.).

P=Prezzo medio = € 150/mq

V= Valore di mercato stimato = P*Sl.

V: €/mq 200,00* mq 150,00= € 30.000,00

Il valore di mercato dell'immobile stimato dal sottoscritto è pari a: € 30.000,00 (EuroTrentamila/00);

ASTI
GIUDIZIARIE.it



Fabbricato rurale vista lato ovest



Fabbricato rurale vista lato sud

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



Fabbricato rurale vista lato sud-est



Fabbricato rurale vista lato nord



Fabbricato rurale vista interna con dettaglio copertura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub.
5	FABBRICATO EX RURALE(m² 332) PIANO TERRA.	Fabbricato Rurale	R- Fabbricato rurale	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		34	521	

FABBRICATO RURALE 2;

Il bene contrassegnato alla riga n°5 trattasi di fabbricato rurale , sito in C.da Manco Sn a Comiso 97013 (RG) . Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Comiso con la categoria R- Fabbricato Rurale, al foglio 34 , particella 521, piano Terra Mq 332 .

Tale locale consiste in una casa rurale di cui una parte adibita ad abitazione ed una parte adibita a stalla. Dai rilievi eseguiti tale immobile ha dimensioni diverse rispetto a quelle indicate al catasto infatti da un'analisi dettagliata si riscontra:

- una superficie totale dell'immobile pari a : 160 mq;
- una superficie totale di veranda coperta da una tettoia che insiste sul versante ovest dell'immobile pari a 31,2 mq;
- una veranda esterna non coperta pari a : 21,6 mq

La copertura dell'immobile nella zona in cui insiste parte della stalla per circa 56 mq (7m x 9m) è realizzata con lastre ondulate in fibrocemento (o cemento amianto da verificare dopo analisi specifica di un campione), mentre in la rimanente parte della stalla e sulla parte della abitazione rurale risulta essere coperta con tegole del tipo coppo siciliano poggiate su una struttura con travi di legno e tavole in legno lamellare. Tale immobile risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 1967 per cui non esiste concessione edilizia ed è stato realizzato con struttura portante in muratura per la parte dell'abitazione mentre con mattoni in pietra di tufo per la parte relativa alla stalla . Nella zona della stalla la struttura risulta essere priva di intonaci sia nella parte esterna delle pareti che nella parte interna, la pavimentazione è assente ed è visibile uno strato di terra.

Nella zona adibita ad abitazione le pareti esterne sono prive di intonaci mentre nella parte interna alcune camere risultano essere intonacate con finitura a tonachino mentre altre risultano essere totalmente grezze con la struttura portante a vista. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica.

La parte adibita a stalla ha un'apertura sul lato nord dell'immobile senza alcun tipo di chiusura inoltre non risulta accessibile perché ostruita dai rovi. La parte dell'immobile adibita ad abitazione è dotata di 3 ingressi diversi , il primo sul versante nord che permette l'accesso diretto al bagno, il secondo sul versante ovest che permette l'accesso alla cucina e l'ultimo posizionato anch'esso sul versante ovest che permette l'accesso al soggiorno; tali aperture sono realizzate con infissi in acciaio e vetro e risultano essere in cattivo stato. E' presente un impianto elettrico del tipo sottotraccia nella zona adibita ad abitazione mentre la zona della stalla ne risulta essere sprovvista. Non è presente impianto termico. Non è presente nessun elemento per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

All'esterno è presente una cisterna per l'accumulo dell'acqua in materiale plastico a servizio dell'abitazione.

Al fine di poter determinare il valore commerciale del bene si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, condizioni generali, impianti etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'immobile, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, della distribuzione interna dei vani, della presenza di aperture, dell'età del manufatto, del tipo e qualità delle finiture, dello stato di conservazione dei locali, dell'abitabilità degli spazi interni e delle pertinenze (coefficienti di differenziazione), il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda dell'immobile rurale risulta pari a 160,00 mq (Sl.).

P=Prezzo medio = € 150/mq

V= Valore di mercato stimato = P*Sl.

V= €/mq 160,00* mq 150,00= € 24.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie lorda della veranda che insiste sul fabbricato rurale risulta pari a 52,80 mq (Sl.).

P=Prezzo medio = € 50/mq

V= Valore di mercato stimato = P*Sl.

V= €/mq 52,8* mq 50,00= € 2.640,00

Valore complessivo = € 24.000,00 + € 2.640,00 = € 26.640,00

Il valore di mercato dell'immobile stimato dal sottoscritto è pari a: € 26.640,00

(Euro Ventiseimilaseicentoquaranta//00);



Fabbricato rurale vista lato nord/ovest

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fabbricato rurale vista lato nord



Fabbricato rurale vista lato sud



Fabbricato rurale vista lato est



Fabbricato rurale vista lato nord con dettaglio ingresso stalla

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fabbricato rurale vista lato nord con dettaglio ingresso abitazione



Fabbricato rurale vista lato ovest con dettaglio ingressi abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



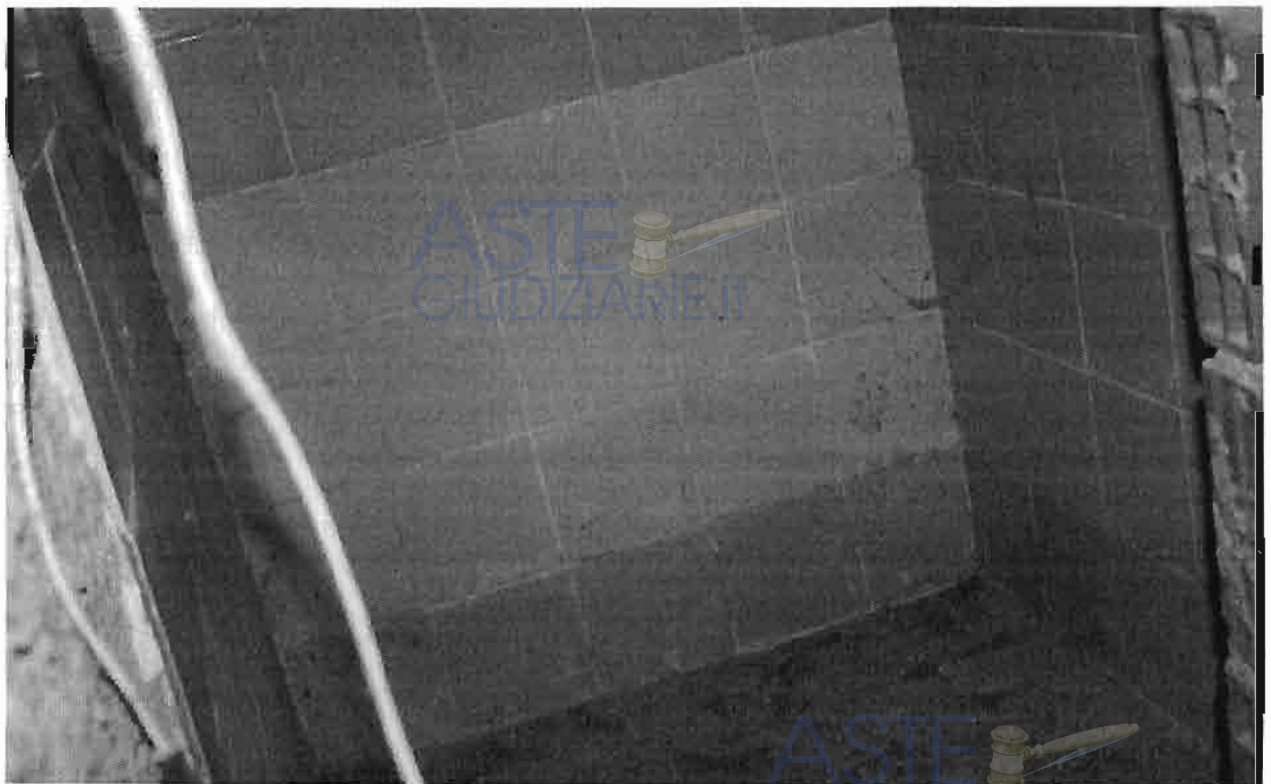
Fabbricato rurale vista interna con dettaglio interni



Fabbricato rurale vista interna dettaglio copertura



Fabbricato rurale vista interna con dettaglio copertura



Fabbricato rurale vista interna con dettaglio piastrelle bagno/doccia

...	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub.
6	AREA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO(m² 37.310).	Complesso Industriale	D7 - 0	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		35	1378	1

- AREA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO;

Il bene contrassegnato alla riga n°6 della tabella precedente trattasi dell'Area di pertinenza dell'impianto per la realizzazione degli aggregati dei conglomerati e tutti i prodotti realizzati dalla Ditta. Tale area è censita al catasto del comune di Comiso con la categoria D7 Complesso industriale, al foglio 35 , particella 1378, Mq 37.310 , con rendita catastale di € 7.232,00.

In tale particella insistono i beni precedentemente valutati che riportiamo per una migliore comprensione della relazione:

- Locale deposito e spogliatoio, seminterrato m² 177.
- Locale uffici (m² 119) con annessa n° 1 veranda coperta (m² 35) e n° 1 veranda scoperta (m² 24), piano rialzato.
- Vasca idrica interrata dimensioni 50 m² profondità 3m capienza 150 m³(con annesso vano motori di 6m²);
- Struttura in c.a. per impianto betonaggio (m³ 400);
- Struttura in c.a. per impianto di frantumazione (piattaforme frantoio e muri di sostegno 150 + 120 · 270 m³)
- Struttura in c.a. per impianto di depurazione (70 m³),
- Muri di sostegno e di recinzione in c.a. (320 m³),
- Centrale elettrica (10 m³);
- Piazzale in c.a. spessore 20 cm per la movimentazione di mezzi pesanti (6000 m³) .

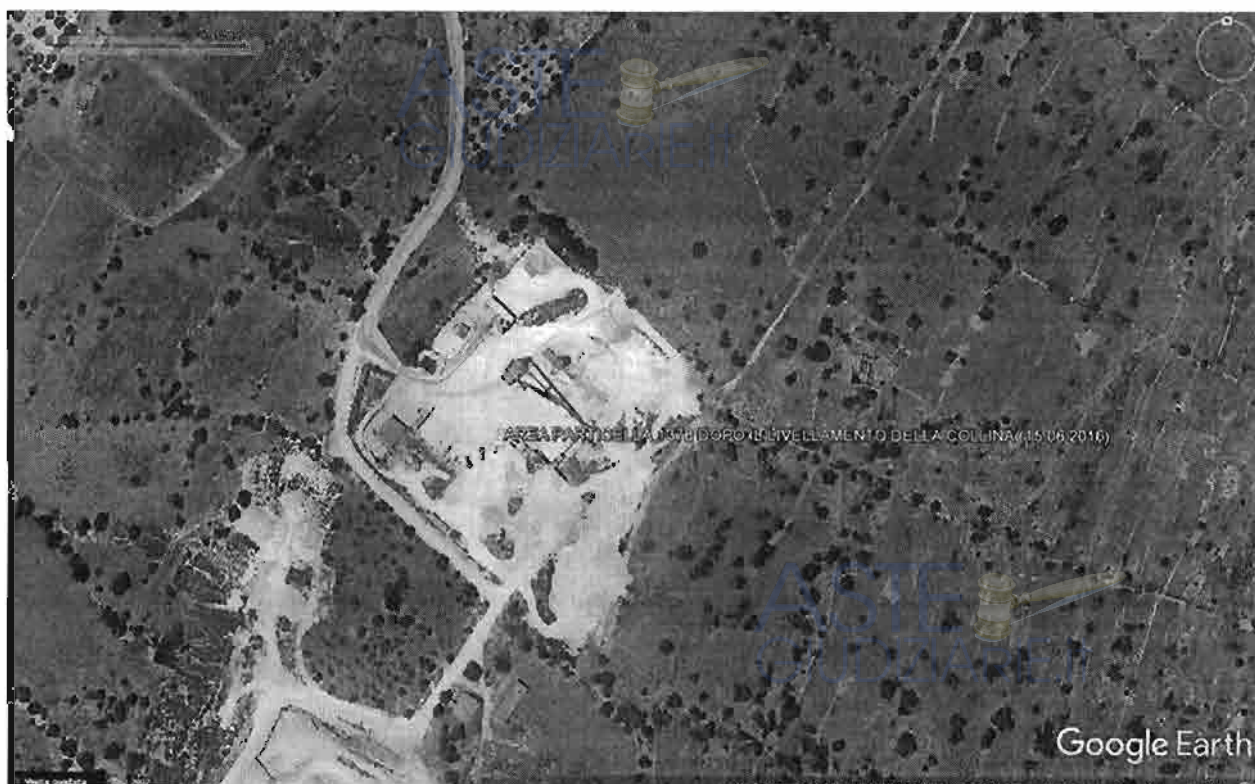
Tale particella è stata resa pianeggiante in seguito al livellamento della collina preesistente , inoltre è corredata di impianto di illuminazione e da un impianto di irrigazione a pioggia per il contenimento delle polveri dovute alla movimentazione e produzione degli aggregati.



Area particella 1378 (m² 37.310)



Area particella 1378 prima del livellamento della collina (ortofoto del 14-02-2002)



Area particella 1378 dopo il livellamento della collina (ortofoto del 15-06-2016)



Area particella 1378 con dettaglio dei pali di illuminazione



Area particella 1378 particolare del sistema di irrigazione a pioggia

Al fine di poter determinare il valore commerciale dell'Area si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, condizioni generali, impianti etc.) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'Area secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'area, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda dell' Area risulta pari a 37.310,00 mq (Sl.).

$P = \text{Prezzo medio} = \text{€ } 20,00/\text{mq}$

$V = \text{Valore di mercato stimato} = P * Sl.$

$V = \text{€}/\text{mq } 20,00 * \text{mq } 37.310,00 = \text{€ } 746.200,00$

Il valore di mercato dell'area stimato dal sottoscritto è pari a: **€746.200,00** (Eurosettecentoquarantasei miladuecento//00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastrale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub.
7	TERRENO CIRCOSTANTE ALL'IMPIANTO	Terreno	T - Terreno	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		34	197,198, 199,202, 221, 516,517, 518,520	
8	FABBRICATO RURALE (NON PRESENTE m² 83)	Fabbricato rurale	R - Fabbricato rurale	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013	tale fabbricato rurale non è più presente pertanto è stato considerato come terreno	34	200	
9	TERRENO CIRCOSTANTE ALL'IMPIANTO	Terreno	T - Terreno	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		35	172,252, 273,294, 298	
10	FABBRICATO RURALE (NON PRESENTE m² 20)	Fabbricato rurale	R - Fabbricato rurale	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013	tale fabbricato rurale non è più presente pertanto è stato considerato come terreno	35	295	
11	TERRENO CIRCOSTANTE ALL'IMPIANTO	Terreno	T - Terreno	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013		42	30, 33, 83, 88, 136, 165, 166	
12	FABBRICATI RURALI (NON PRESENTI m² 72, m² 26, m² 20)	Terreno	T - Terreno	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013	tali fabbricati rurali non sono più presenti pertanto sono stati considerati come terreni	42	32,35,36	
13	TERRENO CIRCOSTANTE ALL'IMPIANTO	Terreno	T - Terreno	C.DA MANCO SN	COMISO	RAGUSA	97013	tali terreni sono intestati per un errore di trascrizione alla 'BETROFAN S.R.L.'	34	159,196, 242	

- TERRENI CIRCOSTANTI ALL'IMPIANTO;

I beni contrassegnati dalla riga n°7 alla riga 13 della tabella precedente trattasi di terreni e fabbricati rurali ormai non più presenti in quanto completamente diruti adiacenti all'Area di pertinenza dell'impianto per la realizzazione degli aggregati dei conglomerati (particella 1378). Tale aree ricadono in zona agricola e all'interno di esse si svolge l'attività di prelievo del materiale da convogliare nel frantoio per la produzione degli inerti e per l'accantonamento degli stessi.

Tali terreni e fabbricati rurali diruti sono individuati in Catasto con i seguenti identificativi:

Foglio 34 : particelle 197,198, 199, 200, 202, 221, 516, 517, 518, 520, 521.

Sempre al foglio 34 sono censite le particelle 159,196 e 242 intestate erroneamente alla 'BETROFAN S.r.l.' .

Foglio 35: particelle 172, 252, 273, 294, 295,298.

Foglio 42 particelle 30, 32, 33, 35, 36, 83, 88, 136, 165, 166.

L' estensione totale di tali terreni e fabbricati diruti è pari a 240.369 m².

Al fine di poter determinare il valore commerciale dell'Area si è proceduto con *metodo sintetico comparativo*, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche simili (ubicazione, consistenza, etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'Area secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'area, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda dell' Area risulta pari a 240.369 mq (Sl.).

P=Prezzo medio = € 0,50/mq

V= Valore di mercato stimato = P*Sl.

V= €/mq 0,50* mq 240.369,00= €120.184,50

Il valore di mercato dell'area stimato dal sottoscritto è pari a: **€120.184,50** (Euro Centoventimilacentoottantaquattro//50);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Durante il sopralluogo effettuato in C.da Manco sono stati presi in esame anche i seguenti beni mobili:

N°	Data inventariazione	Descrizione beni mobili	Classificazione
a	25/11/2016	mitsubishi k 60 T , autocarro per trasporto di cose targat	Autocarro
b	25/11/2016	MATERIALE INERTE PRONTO PER LA VENDITA ACCATASTATO IN CUMULI IN C.DA MANCO E PIU' PRECISAMENTE NELLE PARTICELLE CONTRADDISTINE AL FOGLIO 34 N°520,196, 159 E 516, PER UN TOTALE DI 320.000 m ³	Materiale Vario

- AUTOCARRO MITSUBISHI K 60 T;

Il bene mobile contrassegnato dalla riga 'a' della tabella precedente trattasi di autocarro per trasporto di cose.

Targa:

Marca :MITSUBISHI

Modello: MITSUBISHI K 60 T

Tipologia: Autocarro con cassone con cabina allungata

Data immatricolazione: 14-11-2003

Portata: 1005 kg

Alimentazione: Diesel

Luogo deposito: C.da Manco sn presso stabilimento

Km :111.330

Colore : blu

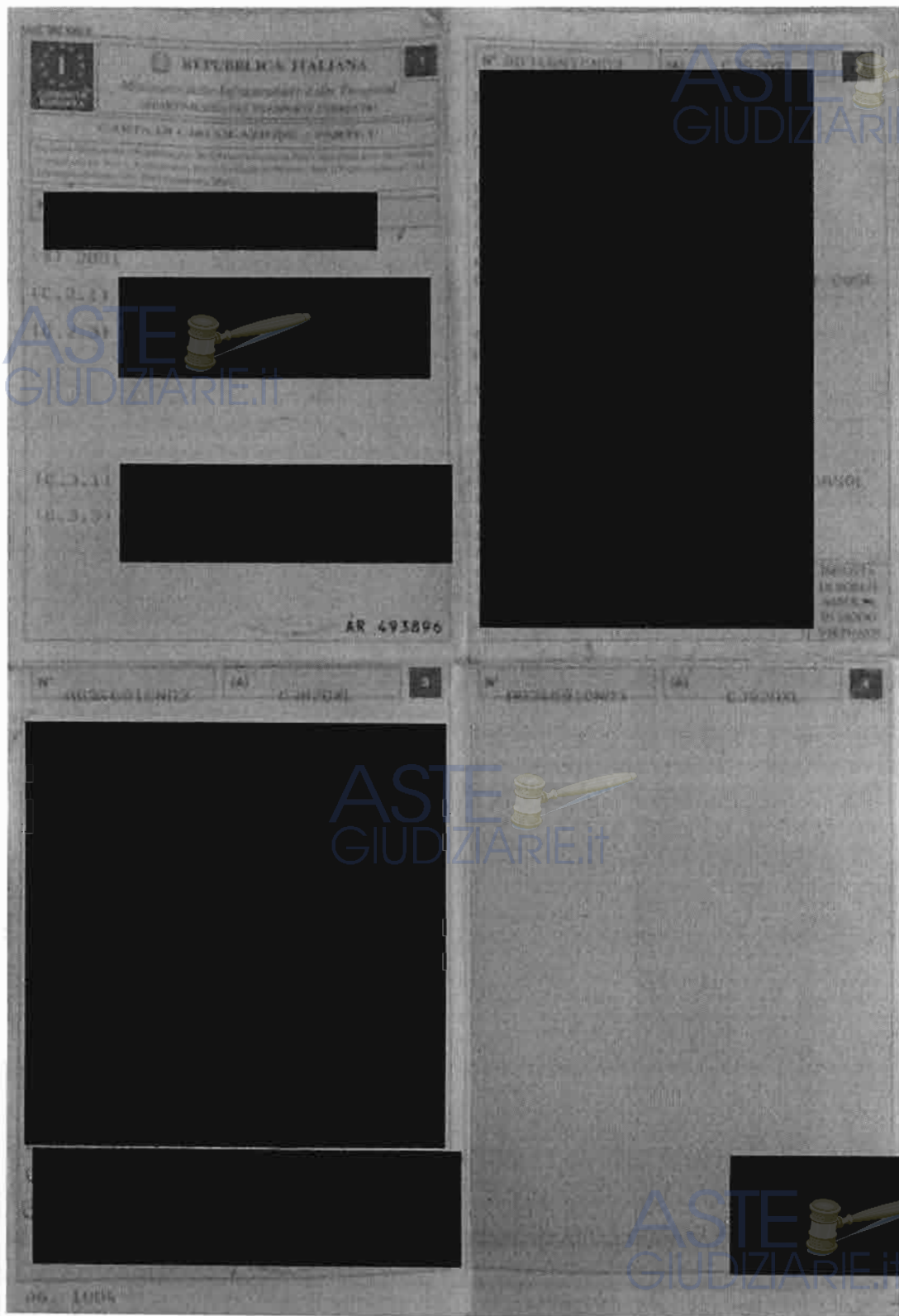
Stato motore : marciante

Stato mezzo: il mezzo verte in cattivo stato di conservazione sia internamente che esternamente.

Il sottoscritto determinate le condizioni in cui versa l'autocarro, l'anno di immatricolazione i chilometri percorsi lo stato di conservazione, ha determinato il prezzo più probabile per la determinazione del valore finale del bene:

Valore di mercato stimato: € 2.000,00

Il valore di mercato dell'autocarro stimato dal sottoscritto è pari a: €2.000,00 (Euro Duemila/00);



Carta di circolazione autocarro



Carta di circolazione autocarro con evidenza del trasferimento di proprietà



Contachilometri autocarro



Vista frontale autocarro



Autocarro con dettaglio stato dell'abitacolo



Vista posteriore autocarro

N°	Data Inventariazione	Descrizione beni mobili	Classificazione
b	25/11/2016	MATERIALE INERTE PRONTO PER LA VENDITA ACCATASTATO IN CUMULI IN C.DA MANCO E PIU' PRECISAMENTE NELLE PARTICELLE CONTRADDISTINE AL FOGLIO 34 N°520,196, 159 E 516, PER UN TOTALE DI 320.000 m³	Materiale Vario

MATERIALE INERTE IN C.DA MANCO COMISO;

Il bene mobile contrassegnato dalla riga 'b' trattasi di :

'Materiale detritico di natura calcarea, costituito da una matrice sabbioso-arenacea con inclusi clasti, a spigoli vivi, di dimensioni centimetriche.'

Tale determinazione è assunta dal sottoscritto dopo aver fatto esaminare un campione di tale prodotto a valle del campionamento effettuato in data 22/12/2016 alla presenza del legale rappresentante della

Allegato alla presente relazione si trasmette il rapporto di prova n° 5084 del 28/12/2016 del Laboratorio RTA con sede in Via Unità d'Italia n°62/f 92100 Agrigento, 'Laboratorio autorizzato per prove su materiali da costruzione ai sensi dell'art.20, L. 05.11.1971 n.1086 - Circolare Ministeriale 7617/STC-2010 con D.M. n. 0773 del 31-01-2013'. (ALLEGATO 1)

Tale materiale inerte come indicato dal Sign. legale rappresentante della , durante i sopralluoghi è il frutto di:

- materiale secondario realizzato durante la produzione di inerti con granulometrie e forme non conformi alle caratteristiche per l'utilizzo in conglomerati;
- materiale risultante dalla prima estrazione della cava in cui non si è ancora raggiunto lo strato di prodotto conforme al 100% per la produzione degli inerti per l'utilizzo in conglomerati.

Tale materiale inerte può essere utilizzato come riempimento in opere di ingegneria civile e nella costruzione di strade.

Per stimare la quantità di tale prodotto in maniera esatta il sottoscritto in data 24/12/2016 trasmetteva al Giudice tramite interposizione del commissario Giudiziale Avv. Mariagiovanna Buscemi una richiesta per concedere l'autorizzazione ad effettuare misure strumentali che avrebbero permesso di determinare in maniera esatta la quantità.

La stima che riporta il sottoscritto senza tali prove strumentali può avere un margine di errore del +/-15% in quanto tali enormi cumuli (fisicamente identificabili in piccole montagne) sono state realizzate posizionando gli aggregati durante la loro produzione su un costone avente forme e geometrie non rilevabili se non attraverso prove di natura strumentale.

Il materiale inerte accantonato per la vendita è stato depositato nelle particelle catastali 196, 520, 516 del foglio 34 del comune di Comiso .

La stima economica di tali prodotti viene effettuata dal sottoscritto secondo le seguenti considerazioni:

- 1) difficile commercializzazione del prodotto in tempi relativamente brevi vista la quantità ingente del prodotto;
- 2) Vista l'assenza di evidenze di controlli di qualità sui prodotti accumulati si ritiene necessario effettuare tali controlli e verifiche durante una loro eventuale vendita per determinarne l'omogeneità delle caratteristiche ;

il Valore di mercato stimato dal sottoscritto è di : 3,35€/m³;

Pertanto determinando con il margine d'errore del +/-15% la quantità di inerti accumulati in 320.000 m³
Si evince che l'importo totale degli aggregati accumulati in C.da Manco è pari a :

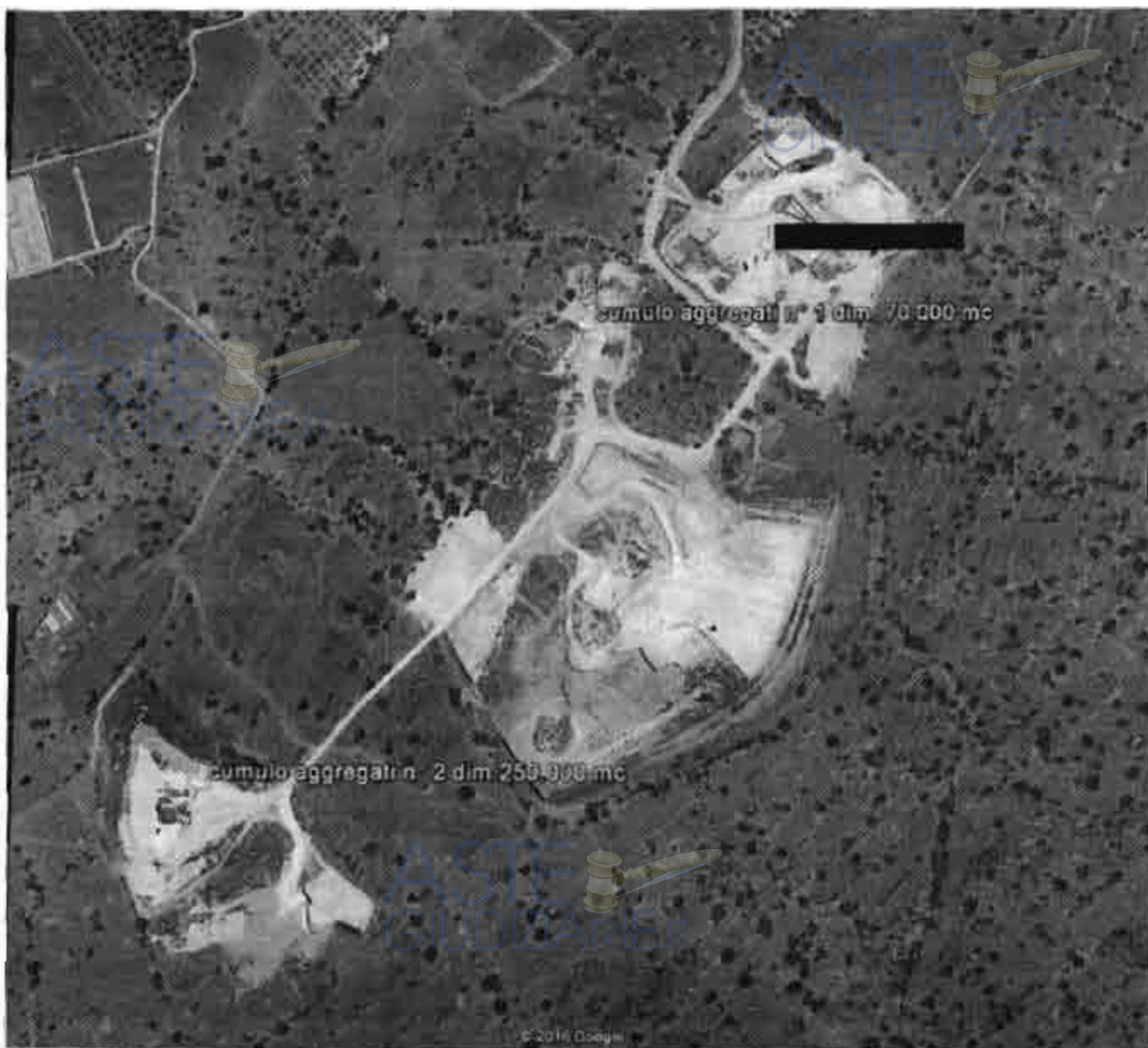
$$320.000\text{m}^3 \times 3,35\text{€/m}^3 = 1.072.000,00\text{€}$$

Il valore di mercato degli inerti stimato dal sottoscritto è pari a: **1.072.000,00€** (Euro unmilionesettanduemila/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ORTOFOTOON INDICAZIONE DEL CUMULO DI AGGREGATI n°1, E DEL CUMULO DI AGGREGATI n°2

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



CUMULO AGGREGATI 1 CIRCA 70.000m³



CUMULO AGGREGATI 1 CIRCA 70.000m³



CUMULO AGGREGATI 1 CIRCA 70.000m³

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



CUMULO 2 CIRCA 250.000m³

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



CUMULO 2 DI CIRCA 250.000m³

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



CUMULO 2 DI CIRCA 250.000m³



CUMULO 2 DI CIRCA 250.000m³



CUMULO 2 DI CIRCA 250.000m³



CUMULO 2 DI CIRCA 250.000m³



FASI DEL CAMPIONAMENTO DEL 21-12-2016



FASI DEL CAMPIONAMENTO DEL 21-12-2016



FASI DEL CAMPIONAMENTO DEL 21-12-2016



FASI DEL CAMPIONAMENTO DEL 21-12-2016

Ultimata l'attività di sopralluogo in C.da Manco dei beni si è proceduto in maniera congiunta alle 11:40 in presenza di :

- Avv. Giovanni Carnemolla in sostituzione dell'Avv. Cassi in qualità di legale della ditta
- in qualità di liquidatore protempore dell'
- Geometra Scacco Salvatore in qualità di tecnico di parte della ditta
- Avv. Mariagiovanna Buscemi in qualità di commissario giudiziale;
- Sig. Carmelo Ventura in qualità di funzionario giudiziario del tribunale di Ragusa;
- Ing. Paolo Contrafatto in qualità di collaboratore del CTU Ing. Emanuele Schembari;

al raggiungimento per il sopralluogo degli immobili siti a Chiaramonte Gulfi in C.so John Fitzgerald Kennedy dando inizio alle operazioni peritali.

Durante tale seconda fase di sopralluogo sono stati presi in esame i seguenti beni immobili:

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub
14	VANO GARAGE PIANO INTERRATO (44m ²)	Garage-Posto Auto	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di fuoco)	CORSO JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC	CHIARAMONTE GULFI	RAGUSA	97012		97	679	6
15	TERRENO DI PERTINENZA	Terrano	T - Terrano	CORSO JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC	CHIARAMONTE GULFI	RAGUSA	97012		97	11, 12, 321, 440, 441, 443, 445, 523.	

Di seguito si riportano le valutazioni tecnico-economiche di ogni singolo bene individuato nella tabella precedente:

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub
14	VANO GARAGE PIANO INTERRATO (44m ²)	Garage-Posto Auto	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di fuoco)	CORSO JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC	CHIARAMONTE GULFI	RAGUSA	97012		97	679	6

- GARAGE CORSO JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC CHIARAMONTE GULFI;

Il bene contrassegnato alla riga n°14 trattasi di garage.

Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Chiaramonte Gulfi con la categoria C6, foglio 97 , particella 679, sub 6, m² 44 in Corso John Fitzgerald Kennedy snc a Chiaramonte Gulfi 97012 (RG) .

Tale garage si trova al piano primo sotto strada ed ha accesso tramite una rampa condominiale chiusa da un cancello motorizzato realizzato con elementi in acciaio zincato, si tratta di un garage realizzato nei locali interrati ricavati sotto un edificio condominiale con ingresso in Corso John Fitzgerald Kennedy snc a Chiaramonte Gulfi 97012 (RG) .

In realtà dal sopralluogo effettuato si evince che l'ingresso di tale garage è individuato nella strada parallela , posizionata immediatamente a nord rispetto a Corso John Fitzgerald Kennedy, a tale strada asfaltata e illuminata tramite illuminazione pubblica non è stata ancora assegnato un identificativo con cui al momento si riesce ad identificare meglio l' ingresso del garage.

Percorsa la rampa scoperta per accedere ai garage a livello primo sotto strada si accede ad un'area coperta di transito per permettere ai vari proprietari dei garage di condurre le vetture all'interno dei loro locali. Il garage oggetto della perizia è il primo con ingresso dello stesso a SUD EST. Dal punto di vista

strutturale risulta realizzato in c.a. e solai in latero-cemento, inoltre risulta essere intonacato con finitura a gesso, all'interno di esso insiste un pilastro. La pavimentazione è in cls con finitura liscia tipica dei garage, il locale è provvisto di illuminazione e impianto elettrico sotto traccia. Ha apertura realizzata tramite saracinesca in acciaio zincato ed è provvista di una seconda di apertura realizzata tramite una porta in acciaio e vetro con due ante battenti.

Dal sopralluogo effettuato si è rilevata la conformità della destinazione d'uso rispetto a quanto censito catastalmente, ma si sono riscontrate delle lievi difformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi; più in dettaglio si è potuto appurare che rispetto a quanto raffigurato nella cartografia catastale, la seconda apertura realizzata con una porta con 2 ante battenti non risulta essere presente.

Al fine di poter determinare il valore commerciale dei beni si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, condizioni generali, impianti etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'immobile, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, della distribuzione interna dei vani, della presenza di aperture, dell'età del manufatto, del tipo e qualità delle finiture, dello stato di conservazione dei locali, il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda del locale garage risulta pari a 44,00 mq (SI.).

$P = \text{Prezzo medio} = 300,00\text{€}/\text{mq}$

$V = \text{Valore di mercato stimato} = P * SI.$

$V = \text{€}/\text{mq} 350,00 * \text{mq} 44,00 = \text{€} 15.400,00$

Il valore di mercato del locale garage stimato dal sottoscritto è pari a: €15.400,00 (Euro Quattordicimilaquattrocento/00),



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista dall'esterno ingresso tramite rampa ai locali al livello -1 sotto strada tramite cancello in acciaio zincato



Vista dall'interno ingresso tramite rampa ai locali al livello -1 sotto strada tramite cancello in acciaio zincato



Vista ingresso garage con apertura con saracinesca e porta battente



Vista ingresso garage con apertura con saracinesca e porta battente



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista finiture garage e pilastro interno

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub
15	TERRENO DI PERTINENZA	Terreno	T - Terreno	CORSO JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC	CHIARAMONTE GULFI	RAGUSA	97012		97	11, 12, 321, 440, 441, 443, 445, 623.	

- TERRENI CORSO JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC CHIARAMONTE GULFI;

I beni contrassegnati nella riga n°15 trattasi di terreni adiacenti all'area in cui è stato realizzato l'edificio di Corso John Fitzgerald Kennedy in cui insiste il locale garage precedentemente stimato. Tale terreno ricade secondo il vigente PRG in zona 'H' quali aree inedificabili per vincoli di impatto ambientale; si presenta infatti con natura fortemente scoscesa che lo rende inutilizzabile ad ogni uso ad esclusione di quello piantumativo, infatti lo stesso risulta essere terrazzato ed ogni terrazza è delimitata con muri di pietra a secco. Nella parte ovest di tale terreno insiste una scalinata in cemento che permette di accedere ai vari terrazzamenti. Al momento risulta essere totalmente incolto e allo stato di abbandono.

Tale terreno è individuato in Catasto con i seguenti identificativi:

Foglio 97 : particelle 11, 12, 321, 440, 441, 443, 445, 623.

L' estensione totale di tali terreni è pari a 1.069 m².

Al fine di poter determinare il valore commerciale dell'Area si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, condizioni generali, etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'Area secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'area, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda dell' Area risulta pari a 1.069 mq (SI).

P=Prezzo medio = € 2,00/mq

V= Valore di mercato stimato = P*SI.

V= €/mq 2,00* mq 1.069,00= €2.138,00

Il valore di mercato del terreno stimato dal sottoscritto è pari a: €2.138,00 (Euro

Duemilacentotrentotto/00);



Vista terreno con prospettiva da Sud verso Nord



Vista terreno con prospettiva da Nord verso Sud

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Vista terreno con dettaglio dei terrazzamenti



Vista terreno con dettaglio dei gradini laterali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ultimata l'attività di sopralluogo in Corso John Fitzgerald Kennedy a Chiaramonte Gulfi (RG) dei beni, si è proceduto in maniera congiunta al raggiungimento per il sopralluogo, alla presenza di:

- Avv. Giovanni Carnemolla in sostituzione dell'Avv. Cassi in qualità di legale della ditta in qualità di liquidatore protempore della
- Geometra Scacco Salvatore in qualità di tecnico di parte della ditta
- Avv. Mariagiovanna Buscemi in qualità di commissario giudiziale;
- Sig. Carmelo Ventura in qualità di funzionario giudiziario del tribunale di Ragusa;
- Ing. Paolo Contrafatto in qualità di collaboratore del CTU Ing. Emanuele Schembari

degli immobili siti a Vittoria in Via G. di Vittorio Sn intorno alle 12:15.

Durante tale terza fase di sopralluogo sono stati presi in esame i seguenti beni immobili.

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Nota	Foglio	Particell...	Sub
16	POSTO AUTO SCOPERTO (22m²)	Garage-Posto Auto	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC	VITTORIA	RAGUSA	97019	tali immobili sono intestati per un errore di trascrizione alla S.R.L.	88	1087	6
17	VANO GARAGE PIANO INTERRATO (30m²)	Garage-Posto Auto	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC	VITTORIA	RAGUSA	97019	tali immobili sono intestati per un errore di trascrizione alla S.R.L.	88	1087	12
18	VANO GARAGE PIANO INTERRATO (52m²)	Garage-Posto Auto	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC	VITTORIA	RAGUSA	97019	tali immobili sono intestati per un errore di trascrizione alla S.R.L.	88	1087	13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito si riportano le valutazioni tecnico-economiche di ogni singolo bene individuato nella tabella precedente:

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub
16	POSTO AUTO SCOPERTO (22m²)	Garage-Posto Auto	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC	VITTORIA	RAGUSA	97019	tali immobili sono intestati per un errore di trascrizione alla S.R.L.	88	1087	6

POSTO AUTO SCOPERTO VIA G. DI VITTORIO A VITTORIA;

Il bene contrassegnato alla riga n°16 trattasi di posto auto scoperto.

Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Vittoria con la categoria C6, foglio 88, particella 1087, sub 6, n° 22 in Via Giuseppe di Vittoria a Vittoria 97019 (RG). Per un mero errore di trascrizione tale immobile è intestato alla

Tale posto auto scoperto si trova al piano primo sotto strada ed ha accesso tramite una rampa condominiale chiusa da un cancello motorizzato realizzato con elementi in acciaio zincato, si tratta di un posto auto scoperto ubicato nello spazio adiacente la rampa di accesso al piano interrato. Dal sopralluogo si evidenzia il posizionamento di n° 2 serbatoi in plastica dall'ingombro in pianta di circa 1mq cadauno collegati tramite tubazioni e motori elettrici per il rilancio dell'acqua ad alcuni appartamenti precedentemente di proprietà della ditta, ma che oggi essendo i proprietari degli appartamenti individui diversi rispetto allali serbatoi risiedono in tale posto auto senza alcun titolo.

La pavimentazione risulta essere in cls e le pareti con finitura a tinta chiara. Al centro del posto auto è posizionato uno scarico per il deflusso delle acque piovane.

Al fine di poter determinare il valore commerciale dei beni si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, condizioni generali, impianti etc.) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'immobile, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, della distribuzione interna dei vani, della presenza di aperture, dell'età del manufatto, del tipo e qualità delle finiture, dello stato di conservazione dei locali, il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda del posto auto scoperto risulta pari a 22,00 mq (Sl.).

P=Prezzo medio = 200,00€/mq

V= Valore di mercato stimato = P*Sl.

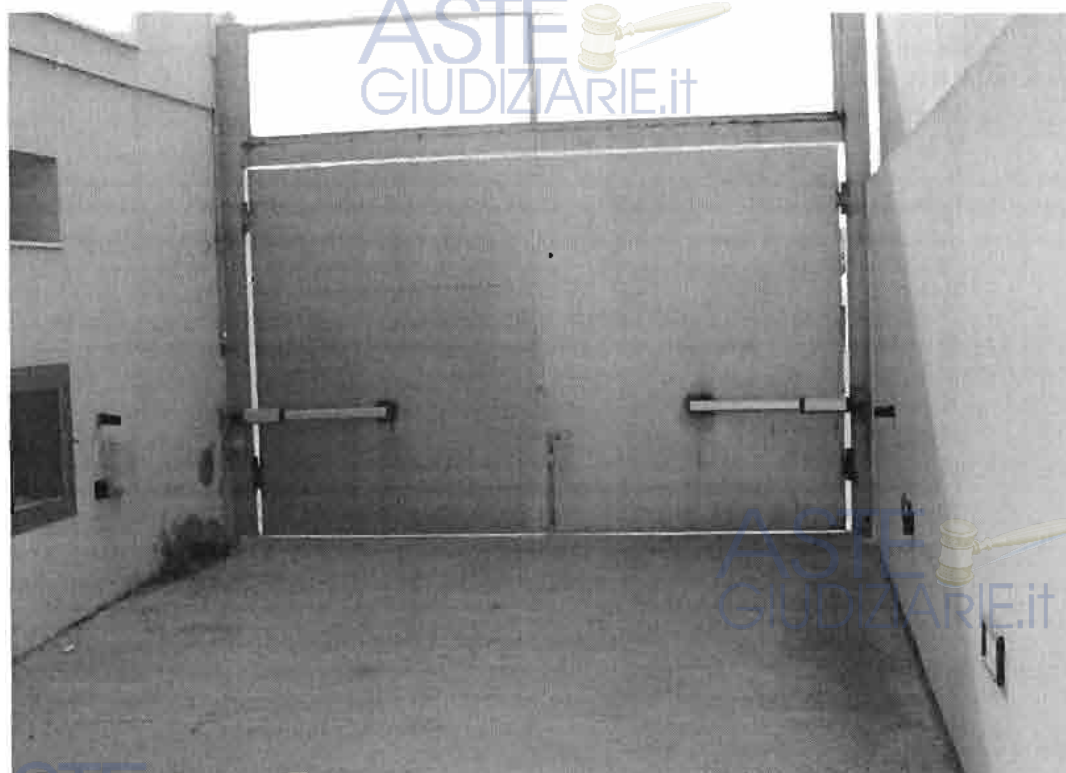
V= €/mq 200,00* mq 22,00= € 4.400,00

Il valore di mercato del locale garage stimato dal sottoscritto è pari a: €4.400,00 (Euro

Quattromilaquattrocento/00);



Vista dall'esterno dell'ingresso tramite rampa ai locali a livello -1 sotto strada tramite cancello in acciaio zincato



Vista dall'interno ingresso tramite rampa ai locali al livello -1 sotto strada tramite cancello in acciaio zincato



Vista ingresso al posto auto scoperto



Vista posto auto scoperto con dettaglio serbatoi

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub
17	VANO GARAGE PIANO INTERRATO (30m ²)	Garage- Posto Auto	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di luogo)	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC	VITTORIA	RAGUSA	97019	tali immobili sono intestati per un errore di trascrizione alla S.R.L.'	88	1087	12

- GARAGE I VIA G. DI VITTORIO A VITTORIA;

Il bene contrassegnato alla riga n°17 trattasi di garage.

Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Vittoria con la categoria C6, foglio 88 , particella 1087, sub 12, m² 30 in Via Giuseppe di Vittorio a Vittoria 97019 (RG) . Per un mero errore di trascrizione tale immobile è intestato alla

Tale garage si trova al piano primo sotto strada ed ha accesso tramite una rampa condominiale chiusa da un cancello motorizzato realizzato con elementi in acciaio zincato.

Il garage oggetto della perizia è il primo con ingresso SUD. Dal punto di vista strutturale risulta realizzato in c.a. e solai in latero-cemento, inoltre risulta essere intonacato con finitura a gesso. La pavimentazione è in cls con finitura liscia tipica dei garage , il locale è provvisto di illuminazione e impianto elettrico sotto traccia. E' dotato di apertura realizzata con saracinesca in acciaio zincato. All'interno dello stesso è posizionata una fontana per l'approvvigionamento idrico. Infine tale locale è dotato di una piccola finestra in alluminio e vetro con apertura a vasistas per l'illuminazione naturale dello stesso.

Al fine di poter determinare il valore commerciale dei beni si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, condizioni generali, impianti etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'immobile, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, della distribuzione interna dei vani, della presenza di aperture, dell'età del manufatto, del tipo e qualità delle finiture, dello stato di conservazione dei locali, , il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda del posto auto scoperto risulta pari a 30,00 mq (Sl.).

P=Prezzo medio = 400,00€/mq

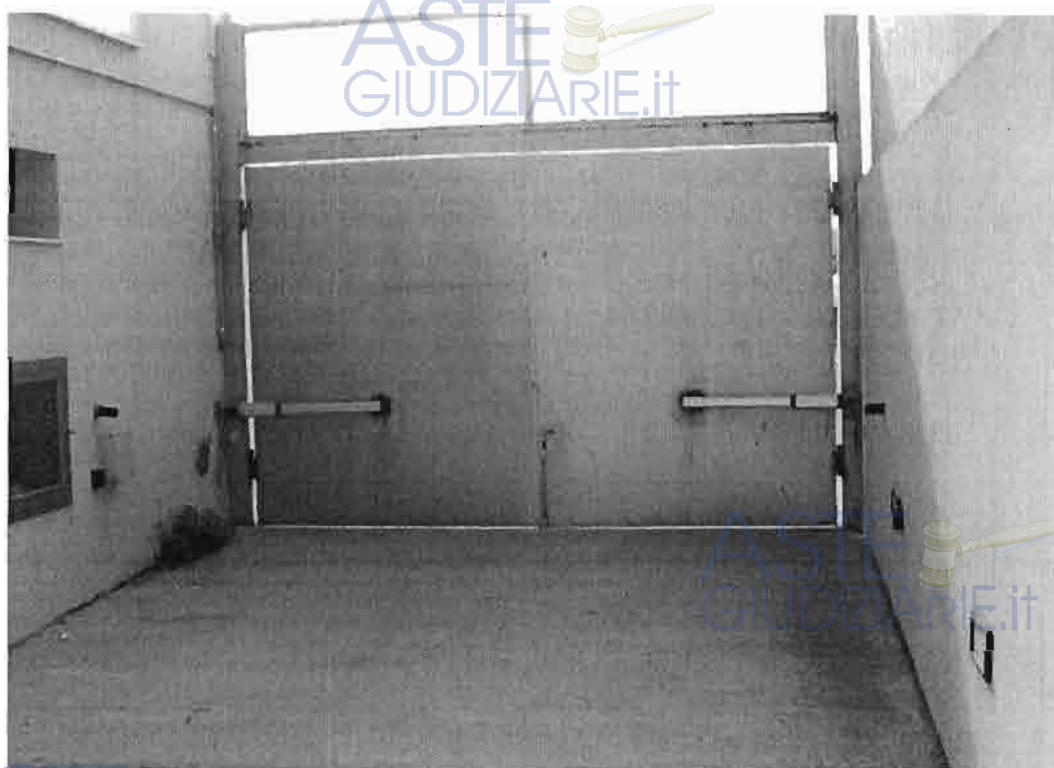
V= Valore di mercato stimato = P*Sl.

V= €/mq 400,00* mq 30,00= €12.000,00

Il valore di mercato del locale garage stimato dal sottoscritto è pari a: €12.000,00 (Euro Dodicimila/00);



**Vista dall'esterno dell'ingresso tramite rampa ai locali a livello -1 sotto strada
tramite cancello in acciaio zincato**



**Vista dall'interno ingresso tramite rampa ai locali al livello -1 sotto strada tramite
cancello in acciaio zincato**



Vista dell'ingresso al garage tramite saracinesca in acciaio



Vista interna del garage con dettaglio della finestra e della fontana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub
18	VANO GARAGE PIANO INTERRATO (52m²)	Garage- Posto Auto	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di luogo)	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC	VITTORIA	RAGUSA	97019	Tali immobili sono intestati per un errore di trascrizione alla S.R.L.	88	1087	13

- GARAGE 2 VIA G. DI VITTORIO A VITTORIA;

Il bene contrassegnato alla riga n°18 trattasi di garage.

Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Vittoria con la categoria C6, foglio 88 , particella 1087, sub 13, m² 52 in Via Giuseppe di Vittorio a Vittoria 97019 (RG) . Per un mero errore di trascrizione tale immobile è intestato alla

Tale garage si trova al piano primo sotto strada ed ha accesso tramite una rampa condominiale chiusa da un cancello motorizzato realizzato con elementi in acciaio zincato. Il garage oggetto della perizia è il secondo con ingresso a SUD. Dal punto di vista strutturale risulta realizzato in c.a. e solai in laterocemento, inoltre risulta essere intonacato con finitura a gesso. La pavimentazione è in cls con finitura liscia tipica dei garage , il locale è provvisto di illuminazione e impianto elettrico sotto traccia. E' dotato di apertura realizzata con saracinesca in acciaio zincato. All'interno dello stesso è posizionata una fontana per l'approvvigionamento idrico.

Al fine di poter determinare il valore commerciale dei beni si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche simili (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, condizioni generali, impianti etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'immobile, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, della distribuzione interna dei vani, della presenza di aperture, dell'età del manufatto, del tipo e qualità delle finiture, dello stato di conservazione dei locali, il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda del posto auto scoperto risulta pari a 52,00 mq (Sl.).

P=Prezzo medio = 400,00€/mq

V= Valore di mercato stimato = P*Sl.

V= €/mq 400,00* mq 52,00= €20.000,00

Il valore di mercato del locale garage stimato dal sottoscritto è pari a: €20.800,00 (Euro

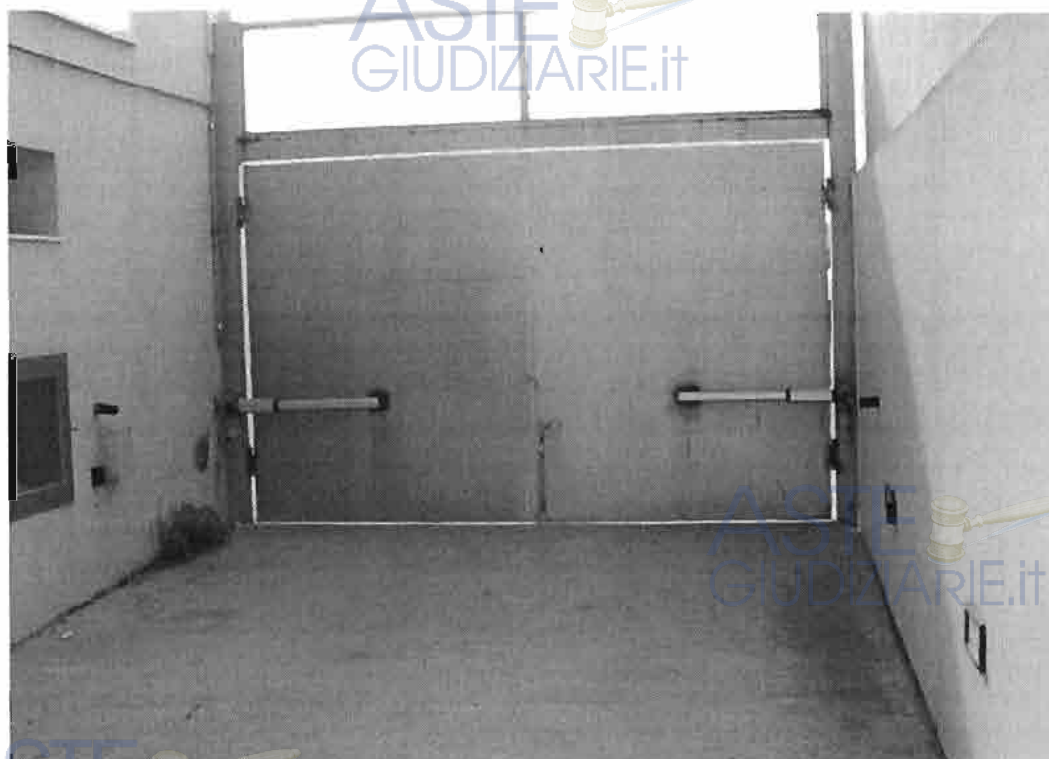
Ventimilaottocento/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



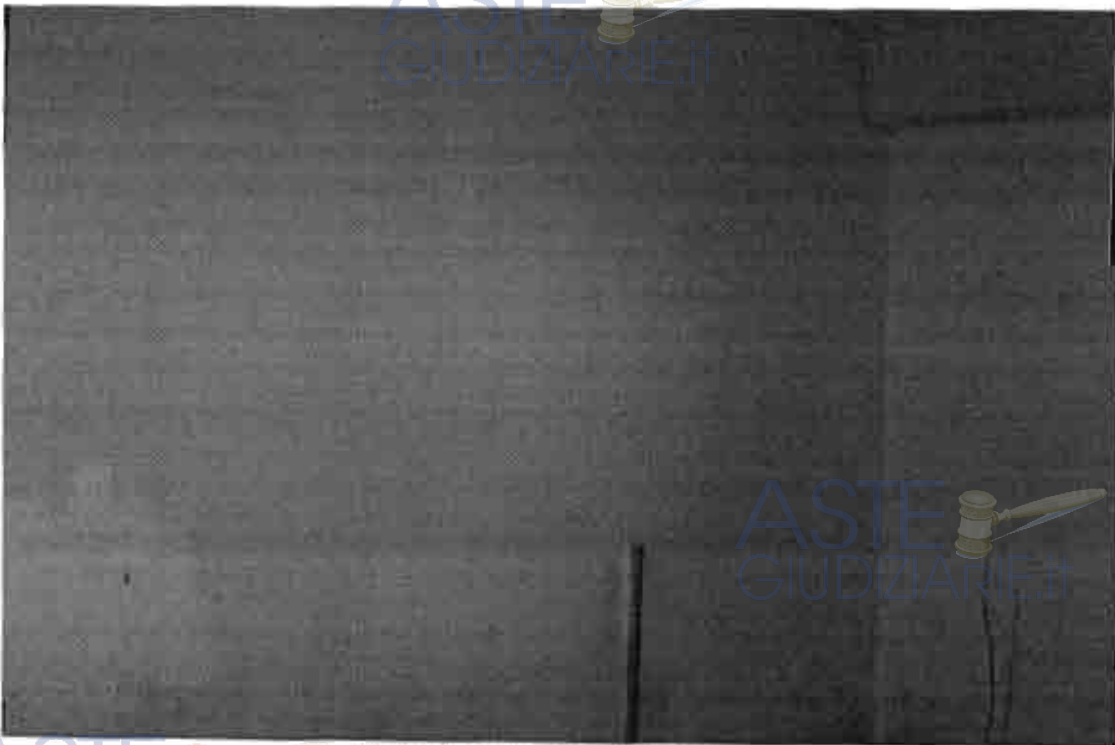
**Vista dall'esterno dell'ingresso tramite rampa ai locali a livello -1 sotto strada
tramite cancello in acciaio zincato**



**Vista dall'interno ingresso tramite rampa ai locali al livello -1 sotto strada tramite
cancello in acciaio zincato**



Vista dell'ingresso al garage tramite saracinesca in acciaio



Vista finiture pareti in gesso

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Durante il sopralluogo effettuato in Via G. Di Vittorio a Vittoria sono stati presi in esame anche i seguenti beni mobili:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N°	Data inventariazione	Descrizione beni mobili	Classificazione
C	25/11/2016	BETOPOMPA IVECO TRAKKER A410T-CIFA MK28.4	Betopompa

BETOPOMPA;

Il bene mobile contrassegnato dalla riga 'C' è trattato di autocarro per trasporto di cose.

Targa:

Marca :IVECO

Modello: TRAKKER A410T-CIFA MK28.4

Tipologia: Betopompa

Data immatricolazione: 2007

Alimentazione: Diesel

Luogo verifica : Via G. di Vittorio a Vittoria (RG)

Km : 154.183

Ore funzionamento betopompa: 19107

Colore : Bianco

Stato motore : mezzo marciante, betopompa marciante.

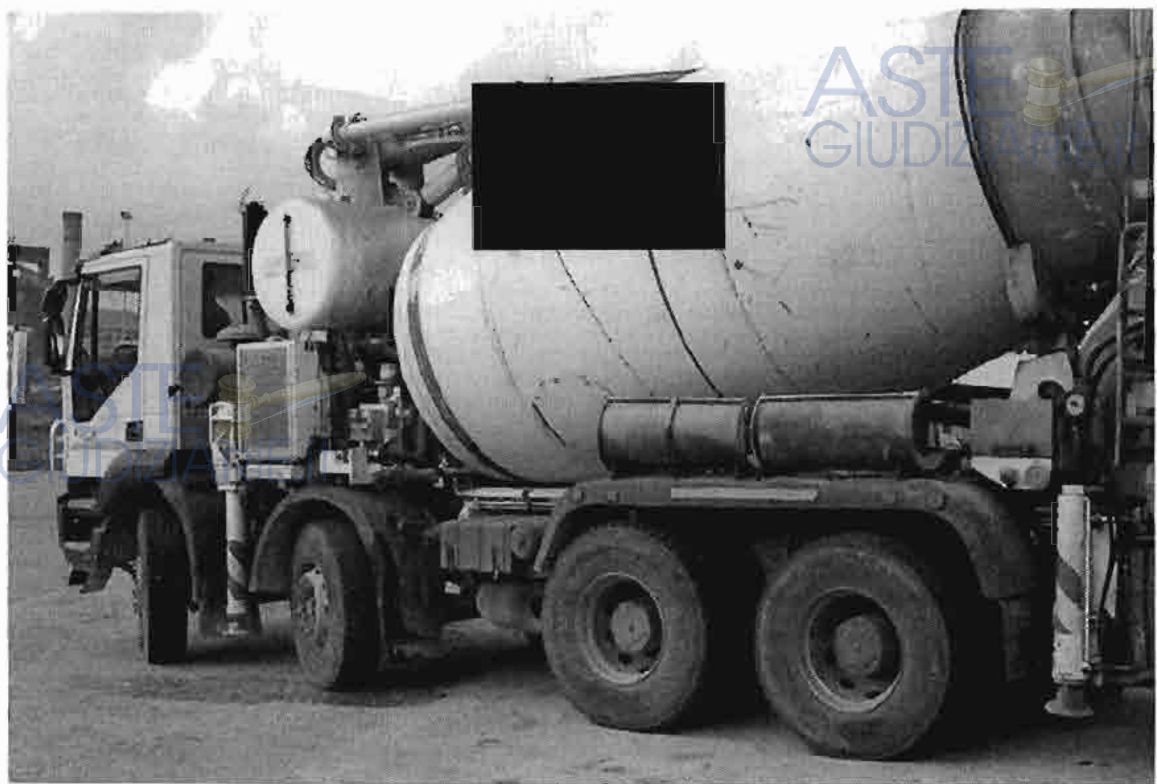
Stato mezzo: il mezzo verte in uno stato di conservazione consono a quello che è l'utilizzo considerata la data di immatricolazione.

Il sottoscritto visionata la relazione dell'ing. Orazio Scuderi del 29/06/2016 (ALLEGATO 2) in cui determinava il prezzo più probabile per la determinazione del valore di mercato del bene in una range tra 30.500,00€ e 37.500,00€, determinate durante la perizia le condizioni in cui versa la betopompa, l'anno di immatricolazione i chilometri percorsi , lo stato di conservazione, le ore di funzionamento della betopompa , determina che il valore di mercato più probabile per la vendita è stimato in : € 30.500,00

Il valore di mercato dell'autocarro stimato dal sottoscritto è pari a: €30.500,00 (Euro trentamila cinquecento/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista laterale betopompa



Vista laterale betopompa



Vista laterale betopompa



Vista posteriore betopompa



Vista abitacolo betopompa



Contachilometri betopompa



Etichetta identificativa della betopompa



Contaore betopompa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ultimate tali operazioni di sopralluogo a Vittoria in Via G. di Vittorio alle ore 13:40, i presenti fissano per giorno 29 novembre 2016 alle ore 14:00, presso l'immobile in Via G. Verne n° 63 a Marina di Ragusa (RG), un ulteriore sopralluogo per continuare le operazioni di inventario e stima dei beni.

In data 29 novembre alle ore 14:40 circa alla presenza di :

- Emanuele qualità di liquidatore pro tempore della
- Geometra Scacco Salvatore in qualità di tecnico di parte della ditta
- Avv. Mariagiovanna Buscemi in qualità di commissario giudiziale;
- Sig. Carmelo Ventura in qualità di funzionario giudiziario del tribunale di Ragusa;

presso l'immobile dell'atto
inizio alle operazioni peritali e di inventario.

Durante tale prima fase di sopralluogo è stato preso in esame il seguente bene immobile:

N°	Descrizione	Classificazione	Cat. Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub
19	APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO (67m ²)	Appartamento	A2 - Abitazioni di tipo civile	VIA GIULIO VERNE N°65	RAGUSA	RAGUSA	97010	tale immobile risulta danneggiato a causa di un incendio	276	387	7

- APPARTAMENTO PIANO SECONDO VIA G. VERNE MARINA DI RAGUSA;

Il bene contrassegnato alla riga n°19 della tabella precedente trattasi di appartamento sito al secondo piano di un immobile di due piani con annessi balconi, sito in Via G. Verne n°63 a Marina di Ragusa 97010 (RG) facente parte di un condominio.

Tale immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Ragusa con la categoria A2, foglio 276, particella 387, sub 7, piano secondo - Mq 67.

Catastalmente l'ingresso dell'immobile risulta al numero civico 65 in realtà durante il sopralluogo effettuato si prende atto che l'ingresso di tale immobile è individuato al n° 63. L'accesso avviene tramite un cancelletto in alluminio, e percorrendo un corridoio scoperto si raggiunge il portone della scala dell'immobile. Si da atto che se pur non accatastato l'immobile gode di un posto auto coperto da una tettoia realizzata con elementi di acciaio e una copertura in lamiera come si evince dall'atto di vendita rogato dal Notaio F. Morello in Ispica in data 17/11/2005 Rep. 32141 numero di raccolta 9746 del 17 novembre 2005 (ALLEGATO 3). A tale posto auto si accede tramite il cortile dell'edificio al numero civico 67, e considerando il senso di marcia di ingresso all'interno del cortile il posto auto appartenente all'immobile è il secondo. Il posto auto ha una dimensione di 15 m².

L'edificio ha una struttura portante costituita da travi in c.a. e solai in latero cemento; i tamponamenti esterni risultano realizzati con laterizi forati ad intercapedine successivamente intonacati con malta cementizia e intonaco plastico finale.

L'abitazione consiste in n° 4 vani, un ingresso cucina, due camere da letto ed un bagno.

L'abitazione a causa di un incendio divampato all'interno dell'edificio, risulta fortemente danneggiato; tra i danni maggiori si evidenziano il distacco degli intonaci, il distacco dei laterizi dei soffitti il distacco dei pavimenti il danneggiamento delle porte e degli infissi oltre allo strato di fuliggine che copre qualsiasi parte e cosa dell'appartamento.

E' stata fornita al sottoscritto una perizia redatta dal Geometra Puccio Salvatore, con studio tecnico in Via Lagrange n°2/B, in data 16/11/2015, dei danni dovuti a tale incendio valutandoli in € 39.500,00.

Verificando tale perizia (ALLEGATO. 4) si ritiene congruo l'importo stimato dei danni.

Riguardo ai dati metrici l'abitazione ha una superficie interna lorda di 55 m² oltre ai due balconi di pertinenza esclusiva di 7 m²

L'immobile si trova in una zona centrale di Marina di Ragusa, zona molto appetibile da un punto di vista commerciale e prettamente vocato alle abitazioni di tipo estemporaneo stagionale.

Al fine di poter determinare il valore commerciale dei beni si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, condizioni generali, impianti etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'immobile, misurata comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, della distribuzione interna dei vani, della presenza di aperture, dell'età del manufatto, oltre che facendo riferimento alle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare, emanate dall'agenzia delle entrate, il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda dell'immobile adibito a abitazione risulta pari a 55,00 mq (Sl.).

$P = \text{Prezzo medio} = € 2.200/\text{mq}$

$V = \text{Valore di mercato stimato} = P * Sl.$

$V = €/\text{mq } 2.200 * \text{mq } 55,00 = €121.000,00$

La superficie lorda dei balconi dell'immobile risultano pari a 7,00 mq (Sl.).

$P = \text{Prezzo medio} = € 500/\text{mq}$

$V = \text{Valore di mercato stimato} = P * Sl.$

$V = €/\text{mq } 500 * \text{mq } 7,00 = €3.500,00$

La superficie lorda del posto auto risulta pari a 15,00 mq (Sl.).

$P = \text{Prezzo medio} = € 1.000/\text{mq}$

$V = \text{Valore di mercato stimato} = P * Sl.$

$V = €/\text{mq } 1.000 * \text{mq } 15,00 = €15.000,00$

Pertanto il valore dell'immobile è dato dalla somma delle tre valutazioni detraendo il valore della stima dei danni dell'incendio:

$\text{Valore complessivo} = 121.000,00€ + 3.500,00€ - 15.000,00€ = 109.500,00€$

Lavori necessari per il ripristino dei danni: 39.500€

Valore attuale dell'immobile = 100.000,00€

Il valore di mercato dell'immobile nelle condizioni in cui versa stimato dal sottoscritto è pari a:
€100.000,00 (Euro Centomilaeuro//00);



Vista cancello di ingresso al corridolo con evidenza dell'appartamento nel riquadro



Vista portone di ingresso con evidenza dell'appartamento nel riquadro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista cancello di ingresso al cortile interno e al posto auto



Vista posto auto



Vista finiture scala di accesso all'appartamento e porta di ingresso dello stesso



Vista ingresso-cucina

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



Vista ingresso-cucina



Vista camera da letto



Vista seconda camera da letto



Vista balcone con dettaglio persiane in legno

Ultimata l'attività di sopralluogo in Via G. Verne a Marina di Ragusa (RG) dei beni si è proceduto in maniera congiunta al raggiungimento per il sopralluogo, intorno alle 16:10 alla presenza di:

- n qualità di liquidatore protempore della
- Geometra Scacco Salvatore in qualità di tecnico di parte della ditta
- Avv. Mariagiovanna Buscemi in qualità di commissario giudiziale;
- Sig. Carmelo Ventura in qualità di funzionario giudiziario del tribunale di Ragusa;
- Ing. Paolo Contrafatto in qualità di collaboratore del CTU Ing. Emanuele Schembari,

dei terreni agricoli siti a Vittoria in C.da Macconi di Cammarana,

N°	Descrizione	Classificazione	Cat.Catastale	Indirizzo	Comune	Provincia	CAP	Note	Foglio	Particella	Sub
20	TERRENO AGRICOLO	Terreno	T - Terreno	C. DA MACCONI DI CAMMARANA	VITTORIA	RAGUSA	97019	Parte di tali terreni risulta essere coperto da serre di terzi senza alcun titolo	190	265, 275, 1041, 1135, 1136, 1137, 1363, 1364, 1365, 1366, 1368, 1370	

- TERRENI C.DA MACCONI DI CAMMARANA A VITTORIA;

I beni contrassegnati alla riga n°20 della tabella precedente trattasi di terreni di natura agricola aventi una estensione totale di 17.701 m². In riferimento al PRG vigente il sito ricade in gran parte in zona 'CS3' quali aree destinate a campeggi, e per un'altra piccola parte in zona 'FS6' quale 'area destinata a parco urbano di Scoglitti attrezzato per lo sport, lo spettacolo e la ricreazione'.

Tali terreni sono individuati in Catasto con i seguenti identificativi:

Foglio 190 : particelle 265, 275, 1041, 1135, 1136, 1137, 1363, 1364, 1365, 1366, 1368, 1370

Il contesto in cui si trovano questi terreni risultano caratterizzati da coltivazioni sotto serre.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che parte di tali terreni caratterizzati da dune sabbiose e presenza di arbusti sono stati spianati e su di essi sono state costruite delle serre con elementi in acciaio e copertura in film in polietilene da parte di terzi senza alcun titolo, così come asserito da parte del legale rappresentante della durante il sopralluogo e come meglio specificato dalla dichiarazione del 28/12/2016 trasmessa al sottoscritto allegata alla presente (ALLEGATO 5).

In tale dichiarazione il Signcomunica i riferimenti della persona fisica che ha occupato senza alcun titolo i beni e precisa che da tale occupazione non ha percepito nessun compenso per vendita e o locazione.

Dal sopralluogo effettuato si è stimato che tali serre realizzate senza alcun titolo hanno coperto circa 8000 m² dei terreni oggetto di tale stima.

Al fine di poter determinare il valore commerciale dell'Area si è proceduto con metodo sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili aventi caratteristiche similari (ubicazione, consistenza, etc..) e con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'Area secondo il parametro prescelto, ovvero dell'unità di misura della superficie lorda dell'area, tenendo conto del livello del bene rispetto al piano stradale, il sottoscritto ha determinato il prezzo medio unitario più probabile per la determinazione del valore finale del bene.

La superficie lorda dell' Area risulta pari a 17.701 mq (Sl.).

P=Prezzo medio = € 2,00/mq

V= Valore di mercato stimato = P*Sl.

V= €/mq 2,00* mq 17.001= €35.402,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore di mercato dei terreni stimato dal sottoscritto è pari a: €35.402,00 (Euro trentacinquemilaquattrocentodue//00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista area caratterizzata da dune sabbiose e arbusti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista area spianata e realizzazione serra da parte di terzi



Vista area spianata e realizzazione serra da parte di terzi

Il sottoscritto dalla Visura catastale per soggetto individuava tra le proprietà dell'anche un magazzino o locale deposito a Comiso in Via dei Pioppi sn al piano terzo. Tale immobile è individuato in Catasto con il seguente identificativo:

Foglio 13 : particella 265, 1763 sub 20 categoria C/2 consistenza 10 m² rendita 21,17€.

Individuato tale bene il sottoscritto chiedeva al legale rappresentante della di procedere con le operazioni peritali anche di questo immobile, il Sign.asseriva che tale immobile in realtà era stato venduto.

Il Sign. a dimostrazione di tale vendita trasmetteva al sottoscritto atto di compravendita individuato al n° di repertorio 7189 della raccolta 1588 (ALLEGATO 6).

Dalla lettura di tale atto di compravendita si evince che il Sign.legale rappresentante della ata 29 novembre 2004 vendeva :

... 'appartamento per civile abitazione su due elevazioni facente parte di uno stabile sito in Comiso in Via Dei Pioppi, con ingresso a sinistra salendo le scale, composto a secondo piano da cinque vani oltre accessori ed a terzo piano da un vano con adiacente sottotetto non abitabile'...

Pertanto il vano al piano terzo è stato trasferito per mezzo del succitato atto di compravendita, e quindi non risulta essere di proprietà della ditta

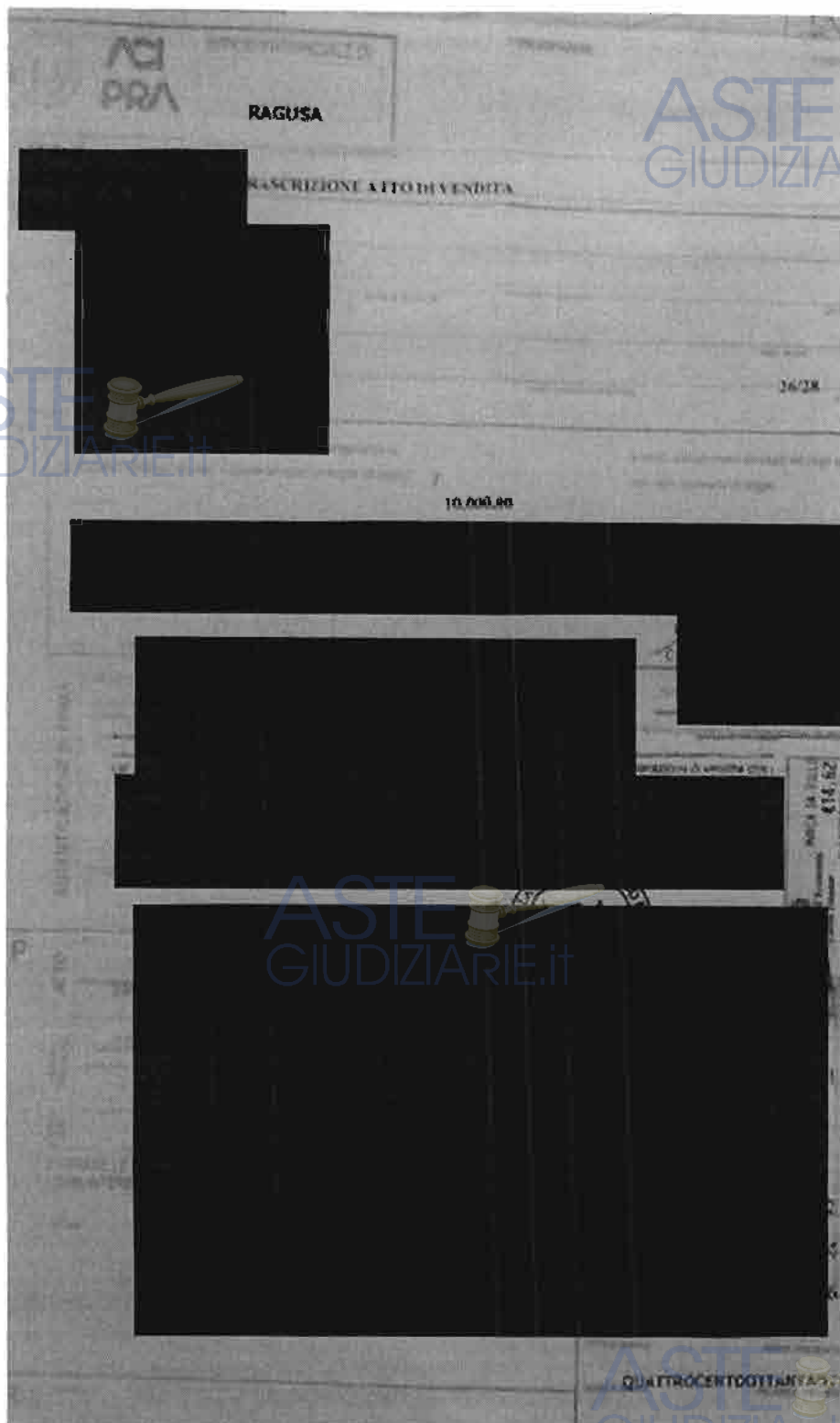
Infine da un a verifica del 02 novembre 2016 al Pubblico registro Automobilistico degli autoveicoli il sottoscritto ha individuato n° 3 veicoli intestati alla ditta

Due di essi sono già stati stimati precedentemente in tale relazione mentre un terzo e più specificatamente :

autoveicolo targato

non è stato oggetto di stima in quanto il legale rappresentante della dichiara che tale mezzo è stato venduto e a dimostrazione di quanto espresso fornisce trascrizione atto di vendita .

Pertanto il mezzo è stato trasferito per mezzo del succitato atto di vendita del 05/09/2012, e quindi non risulta essere di proprietà della ditta



Trascrizione atto di vendita mezzo targato

Sommario

- LOCALE DEPOSITO E SPOGLIATOI , C.DA MANCO COMISO (RG).....	4
- LOCALE UFFICI, C.DA MANCO COMISO (RG)	8
- VASCA IDRICA INTERRATA IN C.A.;.....	14
- STRUTTURA IN C.A. PER IMPIANTO DI BETONAGGIO;.....	15
- STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO PER IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE;.....	18
- STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO PER IMPIANTO DI DEPURAZIONE;.....	21
- MURI DI SOSTEGNO E DI RECINZIONE IN CEMENTO ARMATO;.....	22
- CENTRALE ELETTRICA IN CEMENTO ARMATO PRECOMPRESSO;.....	24
- PIAZZALE IN CEMENTO ARMATO;.....	25
- FABBRICATO RURALE 1 ;.....	27
- FABBRICATO RURALE 2;.....	31
- AREA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO;.....	38
- TERRENI CIRCOSTANTI ALL'IMPIANTO;.....	42
- AUTOCARRO MITSUBISHI K 60 T;.....	44
- MATERIALE INERTE IN C.DA MANCO COMISO;.....	49
- GARAGE CORSO JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC CHIARAMONTE GULFI;.....	59
- TERRENI CORSO JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC CHIARAMONTE GULFI;.....	63
- POSTO AUTO SCOPERTO VIA G. DI VITTORIO A VITTORJA;.....	67
- GARAGE 1 VIA G. DI VITTORIO A VITTORIA;.....	70
- GARAGE 2 VIA G. DI VITTORIO A VITTORIA;.....	73
- BETOPOMPA;.....	76
- APPARTAMENTO PIANO SECONDO VIA G. VERNE MARINA DI RAGUSA;.....	81
- TERRENI C.DA MACCONI DI CAMMARANA A VITTORIA;.....	88

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it