

Dott. Ing. [REDACTED]

Studio di consulenza e progettazione

Mobile: [REDACTED] - P. IVA [REDACTED]

e-mail: [REDACTED] - [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Liquidazione Giudiziale n. 33/2023

Contro: [REDACTED]

Curatore: **Avv.** [REDACTED]

G.D.: **Dott.** [REDACTED]

ALLEGATI:

1. Verbale di accesso ai luoghi
2. Planimetrie catastali - Foglio di mappa - Visure catastali
3. Concessioni Edilizie
4. Contratto di locazione
5. Documentazione fotografica

Comiso, lì 30.05.2026

L'ESPERTO

Ing. [REDACTED]

TRIBUNALE DI RAGUSA

Liquidazione Giudiziale n. 33/2023

A carico della Società: [REDACTED]

Curatore: Avv. [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA:

Il sottoscritto ing. [REDACTED] nominato esperto estimatore nella liquidazione giudiziale n. 33/2023, in data 28/03/2026 riceveva incarico da parte del G.D. ed in data 03/04/2026 accettava di redigere relazione di stima immobiliare dei beni nella liquidazione di cui trattasi, secondo le modalità riportate nel verbale di conferimento incarico. Il sottoscritto dunque ha dato inizio alle operazioni peritali concordando con la Curatrice avv. [REDACTED] un primo accesso, effettuato in data 13/04/2026 alle ore 11:00, durante il quale si sono potuti effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici sia esterni che interni, al fine di verificare lo stato di fatto aggiornato degli immobili oggetto di stima. Non si sono resi necessari ulteriori accessi.

QUESITI DI CUI AL MANDATO:

Il Giudice Delegato della liquidazione giudiziale sottoponeva a questo esperto il quesito esposto nel modello consegnatogli durante il conferimento di incarico e lo invitava a redigere la relazione di stima dei beni non ancora venduti.

ELENCO DEI BENI, PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI E TITOLI DI PROVENIENZA

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nel territorio del Comune di Acate (RG), nello specifico all'interno del sito produttivo localizzato in c.da Piano Torre e consistono nell'area del sito individuato da n. 3 particelle catastali, successivamente identificate, in una nuova costruzione ancora allo stato rustico, da adibire ad uffici, alloggio custode e servizi connessi all'attività esistente (impianto di betonaggio), due capannoni metallici ed un fabbricato, vicino all'impianto di betonaggio, per la collocazione della cabina comandi e dell'attuale ufficio. Gli immobili appartengono, per l'intero della piena proprietà, alla [REDACTED] con sede in Acate (RG), c.da Piano Torre sn, codice fiscale/P. IVA [REDACTED] numero R.E.A. RG-131595, codice ATECO 2025: 23.63 che identifica l'attività di "Produzione di

calcestruzzo pronto per l'uso", in forza dell'atto di compravendita del 30/06/2015, rep. n.2083, racc. n.1714, rogato dal Notaio in Comiso Dott.ssa Schembari Maria, registrato a Vittoria il 01/07/2015, n.1470 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 02/07/2015 ai nn. 8579/5678, da potere di [REDACTED] con sede in Acate (RG), via R. Partigiana n. 56, codice fiscale/P.IVA [REDACTED] numero R.E.A. RG-108554. Il venditore nell'atto di vendita dichiara la piena disponibilità e libertà da affidenze ipotecarie, diritti reali o personali a favore di terzi, pesi o vincoli comunque pregiudizievoli e vengono trasferiti oltre all'immobile anche tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze e servitù esistenti.

RIFERIMENTI CATASTALI - (ALLEGATO 2)

Dagli atti trattasi di n. 2 edifici siti nel Comune di Acate (RG), C.da Piano Torre, censiti al Catasto Fabbricati come di seguito:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	1253	1			D/7				Euro 2.040,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2015 Pratica n. RG0127478 in atti dal 26/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59707.1/2015)
Indirizzo CONTRADA PIANO TORRE n. SN Piano T												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	1291	1			F/3					COSTITUZIONE del 11/12/2018 Pratica n. RG0077448 in atti dal 11/12/2018 COSTITUZIONE (n. 1545.1/2018)
Indirizzo CONTRADA PIANO TORRE n. SN Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												

e dei terreni censiti al Catasto Terreni come di seguito:

Unità immobiliare dal 06/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
								Dominicale	Agrario			
1	28	1292		-	CARRUBETO 1	01 08		Euro 0,67	Euro 0,31			Tipo Mappale del 06/12/2018 Pratica n. RG0076330 in atti dal 06/12/2018 presentato il 05/12/2018 (n. 76330.1/2018)
Numero notifica tavolare												
Partita												

Unità immobiliare dal 06/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
								Dominicale	Agrario			
1	28	1294		-	CARRUBETO 1	03 71		Euro 2,30	Euro 1,05			Tipo Mappale del 06/12/2018 Pratica n. RG0076330 in atti dal 06/12/2018 presentato il 05/12/2018 (n. 76330.1/2018)
Numero notifica tavolare												
Partita												

Unità immobiliare dal 06/12/2018

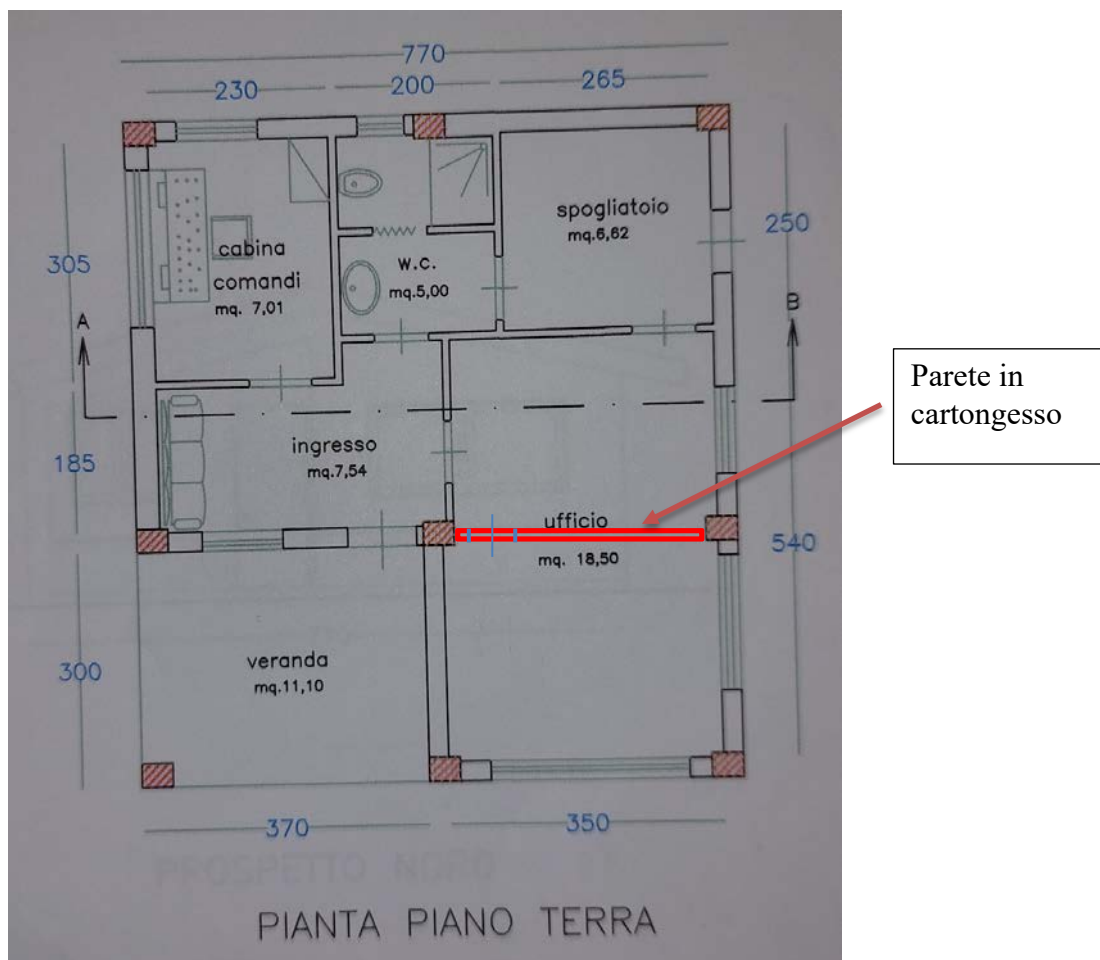
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito				
								Dominicale	Agrario			
1	28	1296		-	ULIVETO 2	03 39		Euro 1,05	Euro 0,88			Tipo Mappale del 06/12/2018 Pratica n. RG0076330 in atti dal 06/12/2018 presentato il 05/12/2018 (n. 76330.1/2018)
Numero notifica tavolare												
Partita												

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - (Coordinate del sito: 37°0.870' N ; 14°29.225' E)

Trattasi di un sito produttivo localizzato in c.da Piano Torre, nel territorio del Comune di Acate (RG), con una superficie del lotto pari a 12.950 mq., individuato da n. 3 particelle catastali censite al Catasto Terreni e n. 2 particelle catastali censite al Catasto Fabbricati. I due fabbricati consistono in una cabina comandi più ufficio, in prossimità dell'impianto di betonaggio, ed un edificio di nuova costruzione, ancora allo stato rustico, da adibire ad uffici, alloggio custode e servizi connessi all'attività esistente. Nel sito si trovano anche

due strutture in acciaio con copertura in telo, rispettivamente da tre ed una navata, una struttura sempre in acciaio utilizzata per parcheggi e delle strutture in pessime condizioni inizialmente usate alcune come depositi ed altre come canili. Nello specifico:

- in prossimità dell'impianto di betonaggio è stato realizzato un fabbricato, composto dal solo piano terra, per la collocazione della cabina comandi e dell'ufficio, per una superficie coperta di mq. 65,45 di forma rettangolare costituito da una veranda, attualmente chiusa con ampie vetrate e due portefinestra, di 11,10 mq., un ingresso di 7,54 mq., una cabina comandi di 7,01 mq., un bagno con antibagno, di 5,00 mq., un vano spogliatoio, attualmente adibito a cucina, di 6,62 mq. ed un vano ufficio di 18,50 mq. che attualmente risulta suddiviso in due camere tramite parete in cartongesso. Sono presenti n. 2 pompe di calore per il riscaldamento e raffrescamento istallate a parete (split) rispettivamente nell'ingresso ed in una camera. La struttura verticale del fabbricato è costituita da pilastri in cemento armato poggianti su travi di fondazione in c.a., mentre la copertura è realizzata tramite solaio in latero-cemento a due falde inclinate poggianti sulle travi di solaio anch'esse in c.a., come si evince dalla relazione tecnica allegata al progetto presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Acate e dal sottoscritto visionato. A seguire planimetria e fotografie dello stato di fatto.

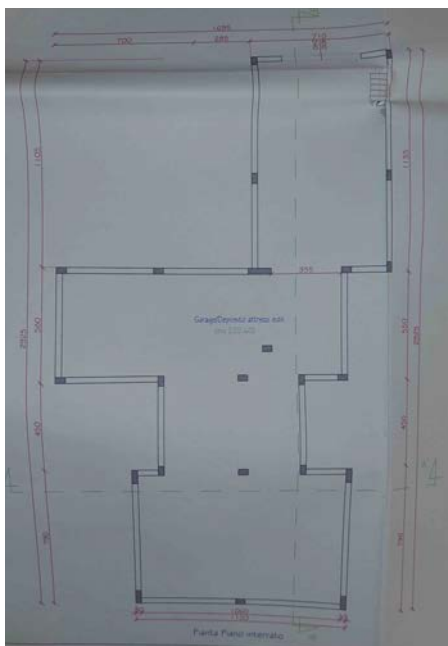


Planimetria stato di fatto

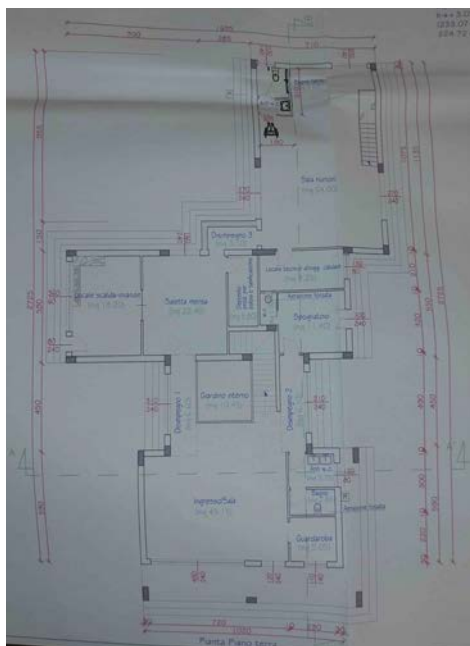


Esterno Uffici

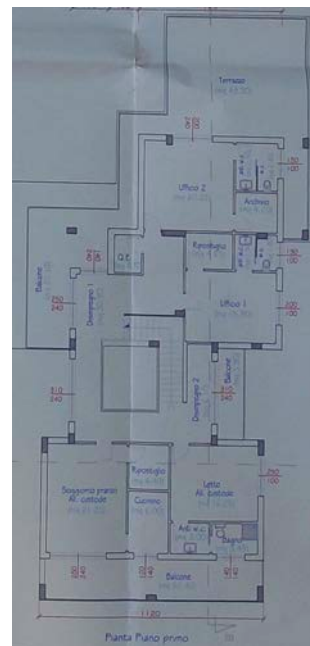
- Edificio di nuova costruzione, ancora allo stato rustico, consistente in un piano interrato, da utilizzarsi come deposito di attrezzi edili e garage per i mezzi e le esigenze aziendali ed un piano terra costituito da diversi vani, come da progetto approvato depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Il piano interrato ha una superficie di circa 280,00 mq. per un'altezza di circa 3,00 m., il piano terra ha una superficie pari a circa 263,00 mq. con 17,00 mq. di verande. Il piano primo, previsto ed ancora non realizzato, ha una superficie di circa 98,00 mq. destinata ad uffici ed alloggio custode, di circa 48,30 mq. predisposta ad uso terrazza e di circa 42,50 mq. da adibire a balconi. A seguire planimetrie e fotografie dello stato di fatto.



Planimetria piano interrato



Planimetria piano terra



**Planimetria piano primo
(previsto)**



Esterni



Piano interrato



Piano terra

- Nei pressi dell'edificio di nuova costruzione insiste una tettoia modulare realizzata in acciaio, a tre navate, con copertura in telo, con tamponamenti perimetrali in parte in c.a., nella parte bassa, ed in parte in lamiera, nella parte sovrastante, con tre saracinesche per l'accesso, una per ogni navata, utilizzata per ricovero mezzi, dalle dimensioni complessive di 30,00 m. x 23,00 m., con altezza al colmo pari a circa 7,00 m.



Vista esterna



Vista interna

- Tettoia con struttura in acciaio e copertura in telo ad una navata, dalle dimensioni di circa 9,00 m. x 20,00 m. con altezza al colmo pari a circa 7,00 m., utilizzata anch'essa per ricovero mezzi, ed una struttura, anch'essa metallica con copertura in telo, da adibire a parcheggio mezzi.



- Strutture presenti nel sito, utilizzate un tempo come depositi e canili (secondo progetto presentato)

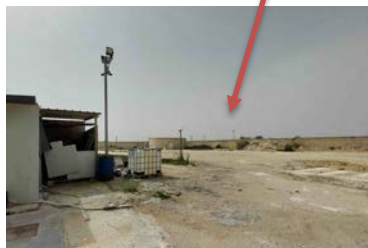
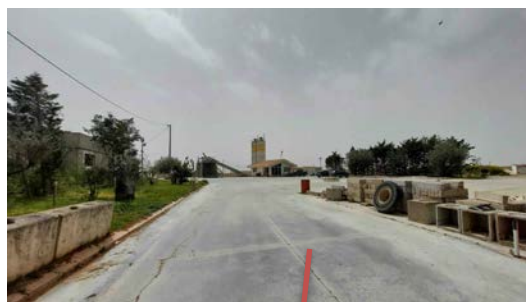


Depositi



Canili

VISTA DALL'ALTO DEL COMPENDIO PRODUTTIVO



CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA - (ALLEGATO 3)

Il sottoscritto ha effettuato le necessarie ricerche sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acate, che presso quelli dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio. Da tali ricerche risulta che il sito produttivo è stato oggetto di una prima variante al progetto di nuova costruzione di un impianto di betonaggio di cui alla C.E. n. 35 del 07/08/2012, nella quale, tra le altre cose, è stata realizzata la struttura adibita a cabina comandi ed uffici ed una successiva Autorizzazione n. 5 in data 07/11/2016 alla variante al progetto con C.E. n. 25 del 24/09/2014, relativa alle opere inerenti la costruzione di un immobile da adibire ad uffici, servizi ed alloggio custode e di una tettoia in ferro con copertura in telo. Dal sopralluogo si evince una piccola difformità, facilmente sanabile, rispetto alla planimetria catastale per quanto riguarda la struttura adibita a cabina di comando ed attuale ufficio, dovuta alla realizzazione di un tramezzo in cartongesso che divide di fatto il vano ufficio in due parti creando due stanzette, come evidenziato precedentemente, mentre per quanto riguarda l'immobile individuato dalla part. n. 1291 sub 1, esso risulta essere in costruzione essendo stato realizzato solo il piano interrato ed il piano terra, entrambi ancora allo stato rustico.

DETENZIONE DEGLI IMMOBILI - (ALLEGATO 4)

Attualmente esiste un contratto di locazione di immobile strumentale da parte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale/P.IVA [REDACTED] nella persona del rappresentante legale [REDACTED] nato a Vittoria il 30/12/1995, c.f. [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale/P.IVA [REDACTED] nella persona del rappresentante legale [REDACTED] nata a Niscemi il 03/05/1992, c.f. [REDACTED] relativo all'appezzamento di terreno individuato dalle tre particelle catastali sopra riportate (1292-1294-1296) e ai due fabbricati individuati dalle particelle 1253 sub 1 e 1291 sub 1, anch'esse sopra riportate. Tale locazione, con decorrenza a partire dal 01/08/2023, ha scadenza il 31/07/2029, rinnovabile di diritto per altri sei anni salvo disdette. Il canone annuo di locazione è stato convenuto in 24.000,00 € oltre IVA, attualmente versato alla procedura.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare sito nel territorio del Comune di Acate (RG), in area extraurbana produttiva, si estende per una superficie complessiva di 12.950 mq., in una zona urbanisticamente idonea ad attività produttive ed è attualmente utilizzato per un impianto di lavorazione inerti/calcestruzzo. Non emergono vincoli paesaggistici o idrogeologici rilevanti ed ha una buona accessibilità carrabile (viabilità secondaria collegata alla rete provinciale). Per la determinazione del valore di mercato, si è adottata la stima sintetica assumendo come parametro tecnico il mq., lo stesso che viene usato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Pertanto, tenendo conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima, quali superficie, tipologia degli immobili, attuali condizioni di manutenzione e di abitabilità, manufatti, zona in cui ricadono gli immobili e quant'altro, è stata operata una valutazione sia sulla base dei prezzi correnti desunti da un'indagine di mercato direttamente esperita dal sottoscritto, sia da valori desunti dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle

Entrate. La superficie catastale del lotto è pari a 12.950 mq. di cui un piazzale industriale in calcestruzzo armato gettato in opera di circa 2.200 mq., realizzato per supportare carichi industriali pesanti, coerente con uso betonaggio/autobetoniere, una zona stoccaggio inerti, stabilizzata e compattata, recintata e idonea a movimentazione di mezzi pesanti, di circa 3.000 mq., zone adibite a verde per un totale di circa 1.000 mq., un piazzale con pavimentazione in calcestruzzo civile/industriale leggero nei pressi degli uffici, con finitura ordinaria, destinato alla sosta di mezzi leggeri e ad area di servizio, di circa 400 mq., un'area adibita a terreno pertinenziale nei pressi dell'edificio allo stato rustico di circa 1.000 mq., un edificio allo stato rustico formato da un piano interrato ed un piano terra, un edificio adibito a cabina comandi e, attualmente, ad uffici, una struttura metallica leggera tipo tettoia/tunnel aperta ad una navata, di circa 180 mq., con copertura in telo e muretto perimetrale in cls di circa 1,30 m. di altezza, un capannone modulare ad archi tipo tunnel, a tre navate con struttura metallica in acciaio, pavimentazione industriale, tamponamenti laterali parte in lamiera e parte in c.a., chiusura frontale con serrande, utilizzato per ricovero mezzi, dalla superficie pari a circa 690 mq., una struttura metallica per copertura parcheggio mezzi e delle strutture precedentemente utilizzate come depositi e canili, in pessime condizioni. La parte restante del lotto, consistente in un impianto di betonaggio, non è oggetto della presente perizia. Si procede dunque ad una ripartizione estimativa del compendio, distinguendo le diverse superfici in relazione alla loro effettiva destinazione funzionale. Alle superfici vengono attribuiti valori unitari differenziati, coerenti con il mercato locale degli immobili produttivi del territorio e tenendo conto del deprezzamento dovuto al grado di vetustà in relazione alla vita utile dei vari immobili.

- Per il **piazzale industriale**, si può considerare un costo a nuovo di circa 60,00 €/mq. per una stima pari a 2.200 mq. $\times 60,00 \text{ €} = 132.000,00 \text{ €}$. Considerando un deprezzamento per vetustà pari al 40%, il valore commerciale è di circa 79.200,00 €.
- Per l'**area stoccaggio inerti**, si può considerare un costo a nuovo di circa 22,00 €/mq. per una stima pari a 3.000 mq. $\times 22,00 \text{ €/mq.} = 66.000,00 \text{ €}$. Considerando un deprezzamento per vetustà pari al 50%, il valore commerciale sarà di circa 33.000,00 €.
- Per il **piazzale nei pressi degli uffici**, si può considerare un costo a nuovo di circa 45,00 €/mq. per una stima pari a 400 mq. $\times 45,00 \text{ €/mq.} = 18.000,00 \text{ €}$. Considerando un deprezzamento per vetustà pari al 35%, si può stimare un valore commerciale di circa 11.700,00 €.
- Considerando l'**area destinata a verde pertinenziale**, di circa 1.000 mq., essa ha una funzione di mitigazione e schermatura ambientale del sito produttivo oltre che di miglioramento estetico del compendio, con un'aiuola interna al piazzale, avente anche funzione di separazione con la zona stoccaggio inerti, con alberi ben sviluppati e ancora funzionali. Il valore a nuovo, considerando preparazione del terreno, impianto di irrigazione, piantumazioni con sviluppo vegetativo acquisito, manutenzione e cordoli, si può stimare intorno a 20,00 €/mq. per un valore di 20.000,00 €. Considerando lo stato attuale dovuto a mancata manutenzione, presenza di infestanti e trascuratezza generale si può stimare un deprezzamento pari al 60%, per un valore commerciale pari a circa 8.000,00 €. Anche per il

terreno, di circa 1.000 mq., da destinare a giardino, nei pressi dell'edificio allo stato rustico si può stimare un valore pari a 8,00 €/mq., per un totale di altri 8.000,00 €.

- Per la struttura metallica tipo **tettoia/tunnel aperto, ad una navata**, si ha un costo a nuovo, comprensivo di copertura in telo e muretto, di circa 16.000,00 €, mentre per il **capannone modulare a tre navate** ad archi con tamponamenti laterali e chiusure frontali, si ha un valore a nuovo di circa 80.000,00 €. Considerando un deprezzamento per vetustà pari al 50%, si può stimare un valore commerciale rispettivamente di 8.000,00 € e 40.000,00 €. Infine per quanto riguarda la struttura metallica adibita a parcheggio, considerando l'attuale stato manutentivo mediocre, la vetustà e il degrado della copertura, si può considerare priva di significativa incidenza estimativa.
- Passando agli immobili, si ha per la **struttura attualmente destinata ad ufficio** un costo a nuovo di circa 800,00 €/mq., comprensivo di climatizzazione, impianti, servizi e finiture, pertanto il valore di stima dell'immobile è pari a circa 65,45 mq. x 800,00 € = 52.360,00 €. Considerando un deprezzamento per vetustà pari al 25%, il valore commerciale sarà di circa 39.270,00 € dal quale bisogna sottrarre le spese necessarie per la pratica di aggiornamento catastale e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e del relativo libretto d'impianto, per un valore finale approssimato di 38.500,00 €. Per il **fabbricato da adibire ad uffici, servizi ed alloggio custode**, si ha una superficie commerciale del rustico realizzato pari a $(280 \times 0,6) + (263 \times 1) + (17 \times 0,6) = 441,20$ mq., mentre la superficie commerciale relativa al piano primo da realizzare secondo progetto approvato è pari a 98,00 + 12,33 (terrazza) + 9,00 (balconi) = 119,33 mq. Pertanto la stima dell'immobile in riferimento ad un valore di mercato, per questa struttura, di circa 900,00 €/mq., è pari a mq. $(441,20 + 119,33) \times 900,00 \text{ €} = 504.477,00 \text{ €}$. Considerando lo stato di avanzamento delle opere rilevato in sede di sopralluogo, il valore del rustico già realizzato viene stimato al 60% del valore finito pari a 397.080,00 €, per cui il suo valore commerciale sarà pari a circa 238.248,00 € mentre per il piano primo, ancora non realizzato, si valuta l'incidenza strutturale predisposta e la capacità edificatoria residua, assumendo un valore pari al 20% del valore finito pari a 107.397,00 € per cui il suo valore commerciale sarà pari a 21.479,40 €. Pertanto il valore complessivo di stima dell'immobile sarà pari a $238.248,00 + 21.479,40 = 259.727,40 \text{ €}$ approssimato a 260.000,00 €.

Dalle risultanze del sopralluogo, all'interno del compendio sono presenti manufatti fatiscenti ed in pessime condizioni costituiti da corpi in muratura, strutture metalliche, tettoie, oltre a materiali sparsi, residui di demolizione, vegetazione infestante e rifiuti misti di cantiere, per cui in tale sede viene stimato anche il costo per la demolizione, lo smaltimento dei materiali, la rimozione di detriti presenti e relativa bonifica dell'area con sistemazione finale, pari a circa 52.000,00 €. Pertanto la stima dell'intero compendio produttivo è pari a $79.200,00 + 33.000,00 + 11.700,00 + 16.000,00 + 8.000,00 + 40.000,00 + 38.500,00 + 260.000,00 - 52.000,00 = 434.400,00 \text{ €}$. **Il valore di vendita giudiziario dell'intero immobile**, ottenuto operando un ulteriore abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene venduto non emersi in sede di sopralluogo o dalla documentazione reperita, **viene stimato** pari a $434.400,00 - 15\% = 369.240,00 \text{ €}$ **approssimato per eccesso a 370.000,00 €**.

CONCLUSIONI

Ritenendo di avere ottemperato agli adempimenti di cui al mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto rassegna alla S.V. Ill.ma la presente relazione di perizia che si compone di 11 pagine oltre frontespizio, ringraziandoLa per la fiducia accordatagli e rimanendo comunque disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare. Alla presente si allegano, a parte, i seguenti documenti a supporto ed integrazione della perizia medesima:

- All. 1 - Verbale di accesso ai luoghi
- All. 2 - Planimetrie catastali - Visure catastali storiche per immobili - Foglio di mappa
- All. 3 - Concessioni Edilizie
- All. 4 - Contratto di locazione
- All. 5 - Documentazione fotografica

Comiso, li 30.05.2026

Con osservanza

Ing. 