

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N°21/2019 Reg. Fall.

Giudice

dott. 

Curatore Fallimentare

dott. **Giuseppe Cilia**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Ragusa (RG), 22 dicembre 2021

I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO

dott. ing. Marco La Rosa

dott. ing. Alessandro Interlandi

LOTTO TERRENO



LOTTO TERRENO
Viale 19 - III Fase Zona Industriale
97100 Ragusa (RG)

12. Descrizione del Lotto terreno

LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO GENERALE

Il lotto di terreno, è ubicato in Contrada Fortugno, territorio del Comune di Ragusa, all'interno della III Fase dell'Area di Sviluppo Industriale, Consorzio A.S.I. di Ragusa, è costituito da due particelle la 1169 e la 1104 per una superficie catastale complessiva di circa 5.842 mq. ed è posizionato in prossimità della S.P. 25 Strada Provinciale per Marina di Ragusa e dello svincolo stradale che immette nella S.S. 115 Strada Statale Sud Occidentale Sicula (che collega le provincie di Catania, Siracusa e Ragusa) in un comparto edilizio caratterizzato da edifici e strutture a carattere interamente industriale e commerciale.

L'accessibilità viabilistica al lotto è ottima, con un ampio cancello carrabile, strade larghe e asfaltate e la possibilità di ampi parcheggi esterni.

Il lotto di terreno, come mostrano le foto di seguito riportate, risulta in parte utilizzato e la maggior parte incolto e abbandonato.

Coordinate Geografiche	Latitudine	36,88986111 N	36°53'23.50"N
	Longitudine	14,68936111 E	14°41'22.70"E

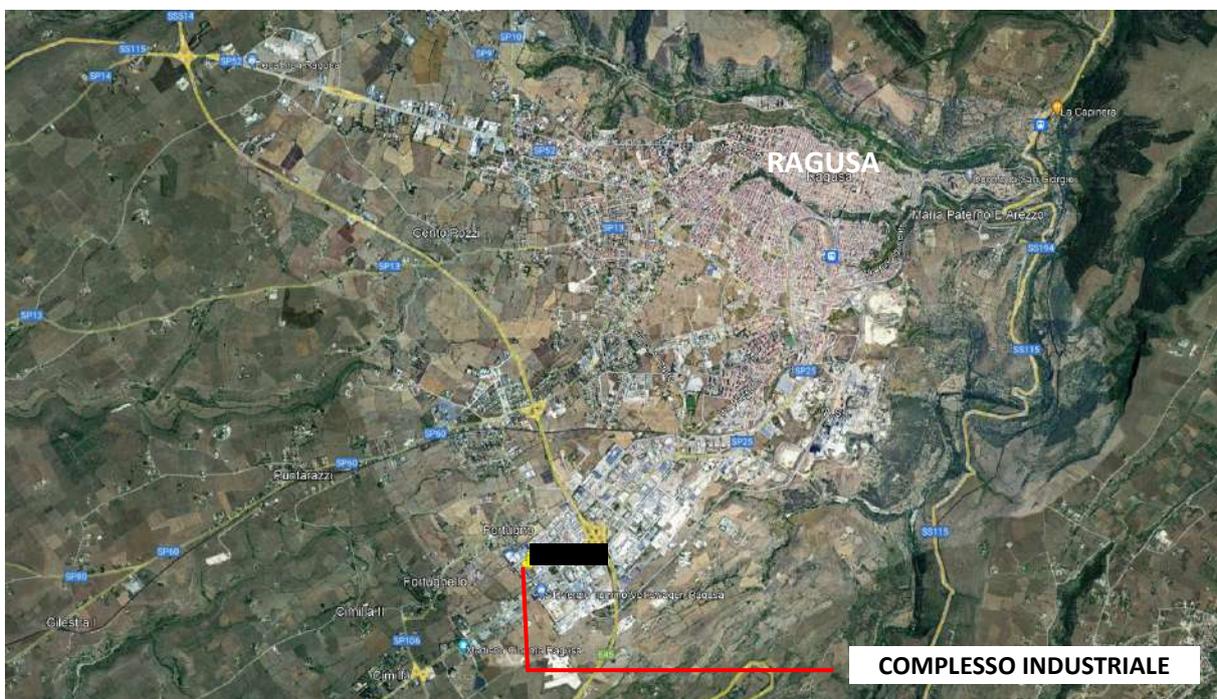


Figura n°28: Immagine satellitare con l'ubicazione del lotto di terreno rispetto al Territorio Comunale.

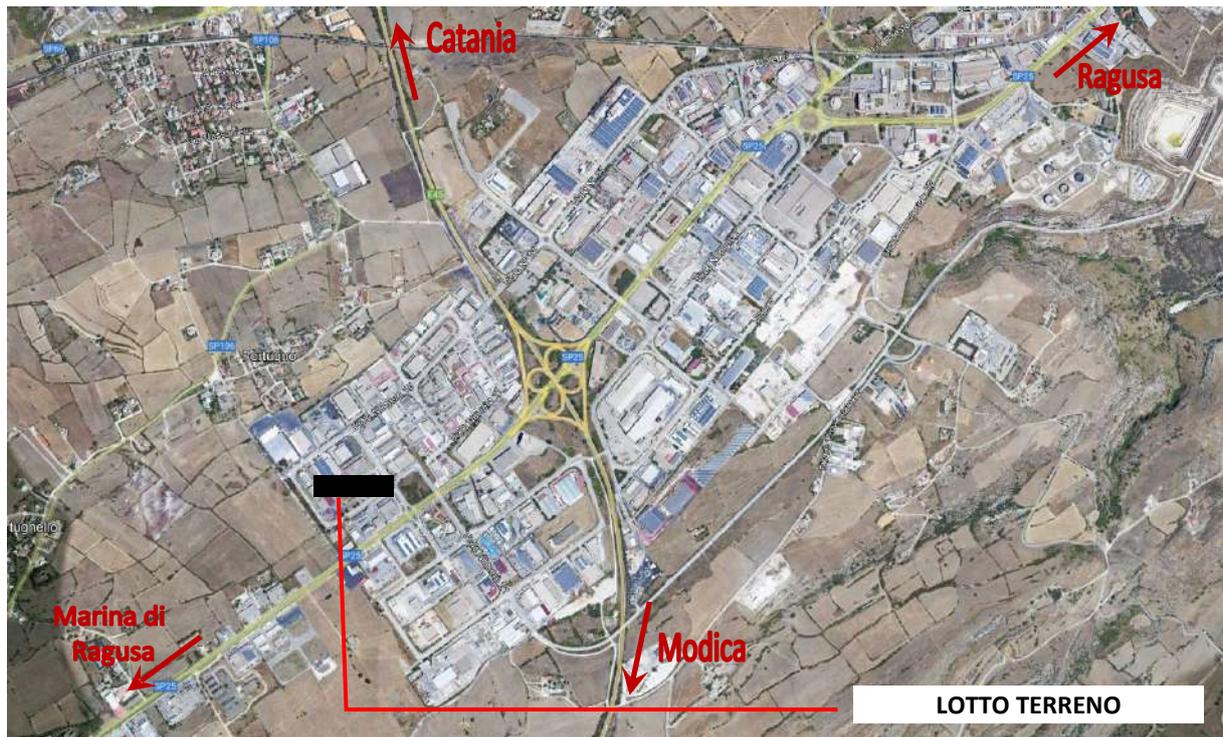


Figura n°29 : Immagine satellitare con l'ubicazione del lotto di terreno rispetto all'Agglomerato Industriale del Comune di Ragusa



Figura n°30 : Immagine satellitare con l'ubicazione del lotto di terreno



Figura n°31: Immagine con l'ubicazione del lotto di terreno.



Figura n°32 : Immagine con l'ubicazione del lotto di terreno.



Foto n°105 : Lotto Terreno – Panoramica.



Foto n°106 : Lotto Terreno – Panoramica.

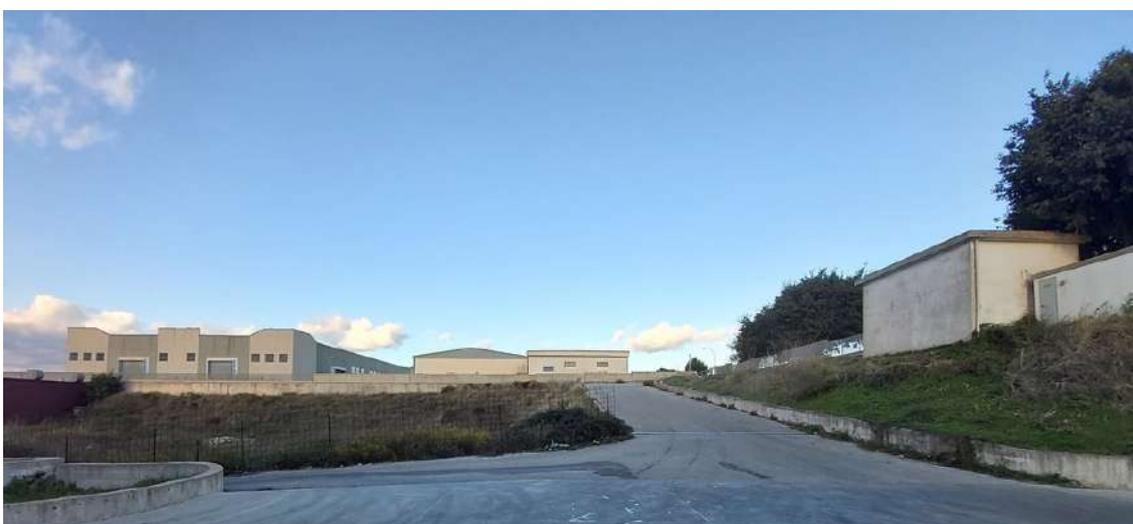


Foto n°107 : Lotto Terreno – Confine con la Particella n°1520.



Foto n°108 : Lotto Terreno – Confine con la Particella n°1520.



Foto n°109 : Lotto Terreno – Confine con la Particella n°1520.



Foto n°110 : Lotto Terreno – Cannello carrabile sul Viale 19.

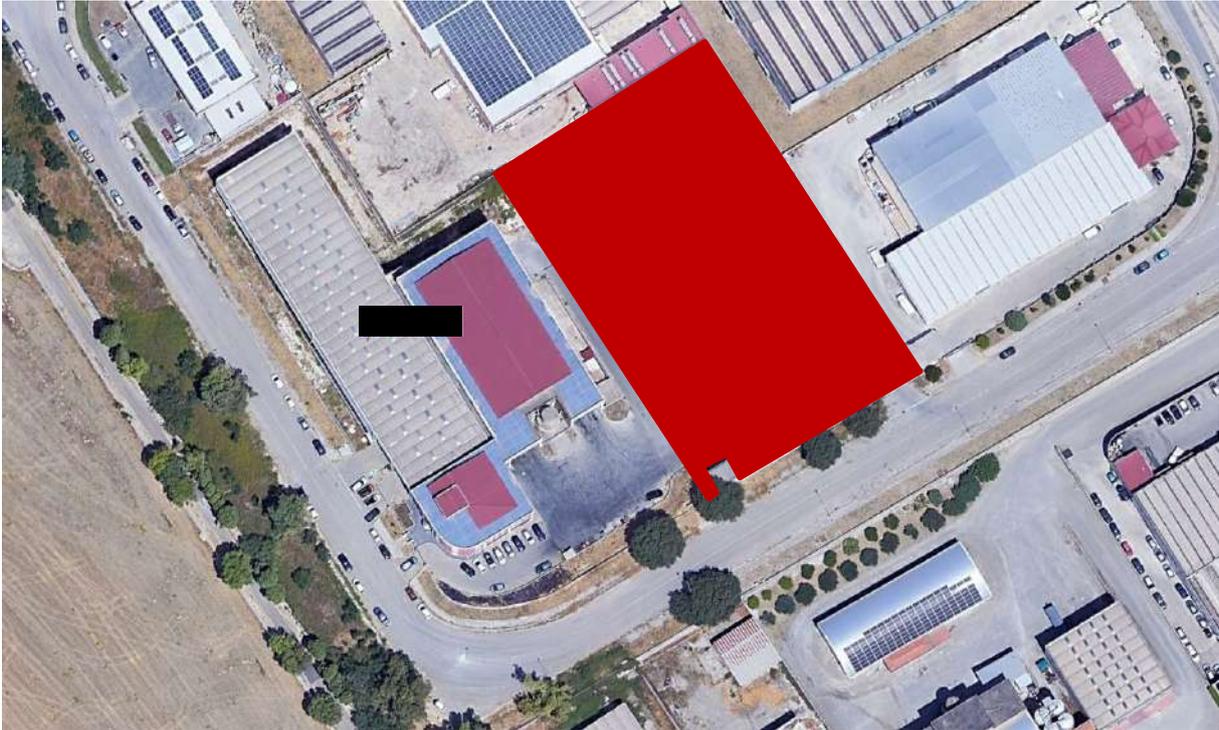


Figura n°34: Sovrapposizione immagine satellitare particelle catastali.

L'area è interamente recintata con muri in cemento armato ad eccezione dei confini che lambiscono la particella 1520 dove è stata realizzata una recinzione con l'utilizzo di paletti in ferro e rete metallica. Per l'ingresso al lotto è presente un cancello carrabile.

PARTI COMUNI

Il lotto di terreno non risulta inserito in contesto condominiale; ma al momento parte della particella n°1169 viene utilizzata per l'ingresso e il transito di automezzi pesanti per raggiungere il compendio industriale adiacente individuato al NCEU del Comune di Ragusa al Foglio n°142 Particella n°1520.

VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene. L'attuale passaggio dei mezzi pesanti attraverso il Lotto in oggetto non costituisce servitù in quanto il complesso immobiliare è già dotato di altri accessi carrabili indipendenti.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come già detto, parte del lotto di terreno risulta utilizzato dalla società [REDACTED] per l'ingresso e il transito di automezzi pesanti per raggiungere il compendio industriale.

Tuttavia, non esiste nessun contratto di affitto fra [REDACTED] ed [REDACTED]

DESTINAZIONE URBANISTICA

In conformità alle previsioni del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n°120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, notificato al Comune di Ragusa in data 11 aprile 2006 e pubblicato sulla GURS n.21 del 21/04/2006 ed adeguato all'art.4 del suddetto Decreto Dirigenziale giusta determinazione dirigenziale del settore IV n°298 del 22 febbraio 2016, le particelle n°963, 1117, 1520 (Ente Urbano), 1104 e 1169 del foglio n°142 del Catasto Terreni di del Comune di Ragusa ricadono in area denominata "**Contesti produttivi esistenti**" ai sensi dell'art.43 delle N.T.A., coincidente con l'Area di Sviluppo Industriale alle cui norme di attuazione si rimanda.

Le particelle suddette non ricadono all'interno del catasto delle aree percorse dal fuoco.

Si rappresenta che gli elaborati del P.R.G. vigente non riportano i vincoli discendenti da metanodotti, etilenodotti, linee di alta tensione, ecc.

Si rappresenta, infine, che in data 24 aprile 2011 sono decaduti i vincoli del P.R.G. preordinati all'esproprio.

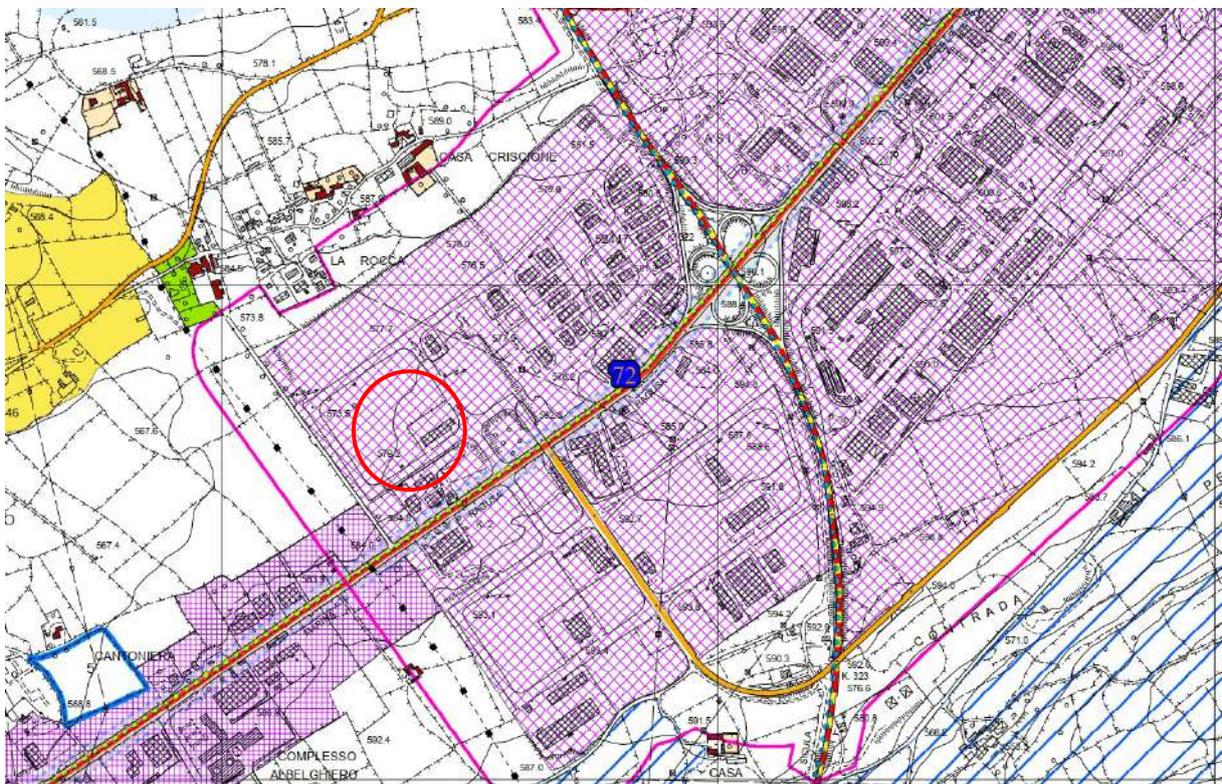


Figura n°35: Stralci della Tavola 14 del PRG Ragusa (dicembre 2015) - Scala 1: 10.000.

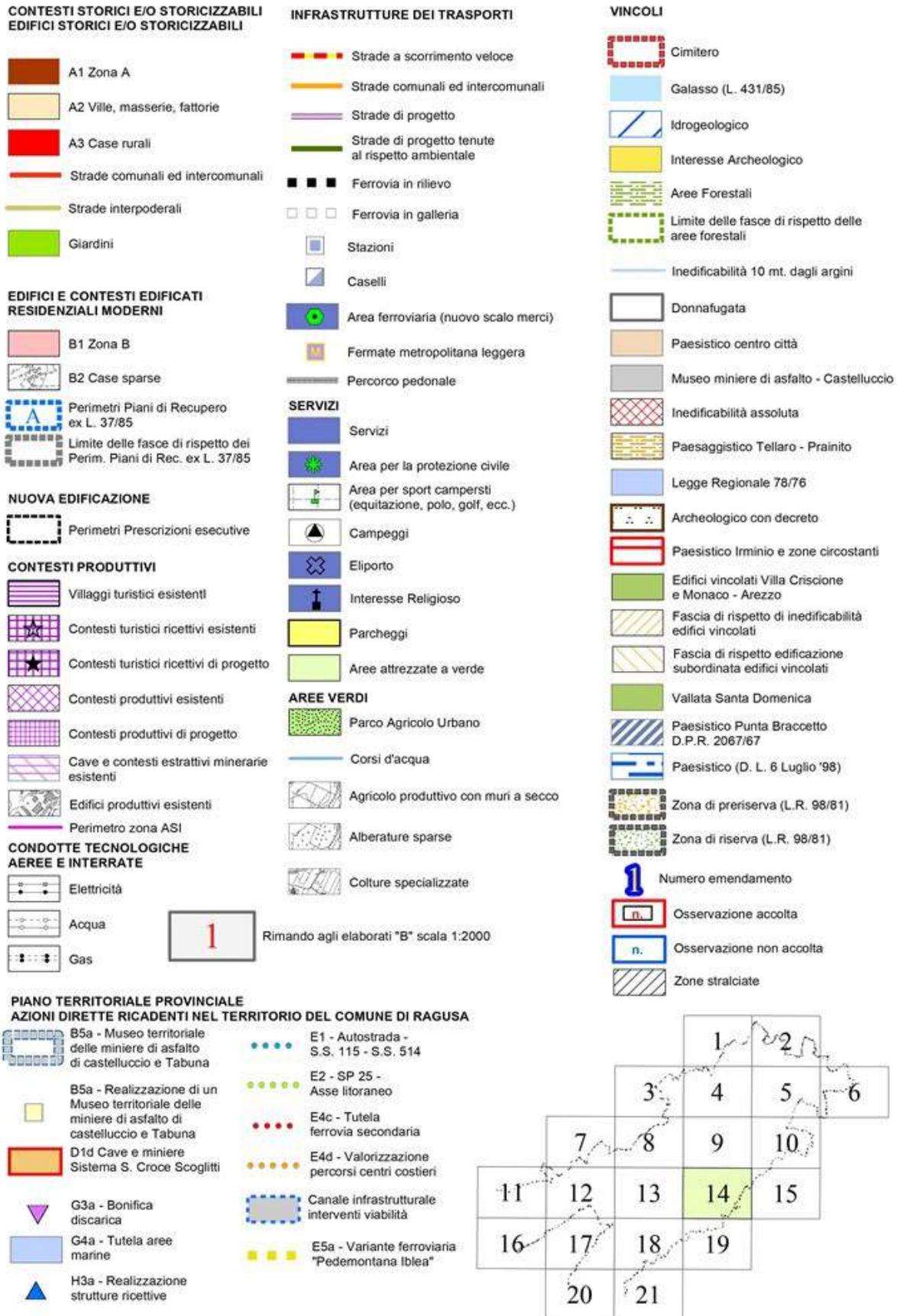


Figura n°36: Legenda Tavola 14 del PRG Ragusa (dicembre 2015) - Scala 1: 10.000.

13. Titoli di trasferimento

Nel ventennio preso in esame, alla data del 16/12/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Alla società esecutata [REDACTED] il lotto di terreno, caratterizzato dalle Particelle 1169 e 1104, è pervenuto per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA del 07/05/2009 a rogito del notaio [REDACTED] di Ragusa, Repertorio n°41953/12820, trascritto il 25/05/2009 ai nn. 11250/6643, dal Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale per la Provincia di Ragusa, con sede in Ragusa, codice fiscale [REDACTED]
- Al [REDACTED] con sede in [REDACTED] il lotto di terreno era pervenuto con Atto Pubblico Amministrativo RETROCESSIONE LOTTO INDUSTRIALE con decreto n°120 (disposizioni delle autorità) del 22/09/2008 trascritto il 08/05/2009 ai nn. 10025/5815, dalla società [REDACTED]
- Alla società esecutata [REDACTED] il lotto di terreno è pervenuto per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA del 12/04/2005 a rogito del notaio [REDACTED] di Ragusa, Repertorio n°89694/6769, trascritto il 04/05/2005 ai nn. 10676/4968, dal [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- Al [REDACTED] con sede in [REDACTED] il lotto di terreno era pervenuto con Atto Pubblico Amministrativo RETROCESSIONE LOTTO AI SENSI DELL'ART. 23 L.R. 1/84 con decreto n°147 (disposizioni delle autorità) del 07/08/2003 trascritto il 22/12/2003 ai nn. 20213/15391, dalla società [REDACTED]
- Alla società esecutata [REDACTED] il lotto di terreno è pervenuto per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA del 26/10/2001 a rogito del notaio [REDACTED] di [REDACTED]

Ragusa, Repertorio n°148304, trascritto il 26/11/2001 ai nn. 18569/15250, dal [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

Al [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] il terreno era pervenuto:

- in parte, in forza del decreto del Prefetto di Ragusa n°8804, del 22/12/1982 trascritto il 11/01/1983 ai nn. 511/471;
- in parte, in forza del decreto del Prefetto di Ragusa n.8805, del 22/12/1982 trascritto il 11/01/1983 ai nn. 512/472;
- in parte, in forza del decreto del Prefetto di Ragusa n.8806, del 22/12/1982 trascritto il 11/01/1983 ai nn. 513/473;

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, oggetto di stima, si può quindi concludere che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata, ovvero l'immobile risulta intestato alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità della società, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:
 - **TRASCRIZIONE nn.9043/6390 del 18/06/2019**
Nascente da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 03/05/2019 Numero di repertorio 10025/2019 emesso dal TRIBUNALE DI RAGUSA

In allegato vengono riportati le Ispezioni Ipotecarie effettuate.

14. Dati Catastali e conformità dei dati

Dalle visure catastali effettuate presso il portale SISTER dell'Agazia delle Entrate del Comune di RAGUSA, il lotto di terreno è identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ragusa al Foglio n°142, Particelle n°1104 e n°1169 e ha una superficie complessiva di circa 5.842 mq. come si evince dalla tabella di seguito riportata.

Nuovo Catasto Terreni (NCT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità Classe	Superf. Catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	142	1104		Seminativo 1° Classe	784 mq	4,45 €	3,04 €
	142	1169		Seminativo 5° Classe	5.058 mq	6,53 €	2,61 €
Totale					5.842 mq		

Per completezza espositiva si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa con l'individuazione delle particelle di terreno (evidenziate in rosso) denominate in precedenza.

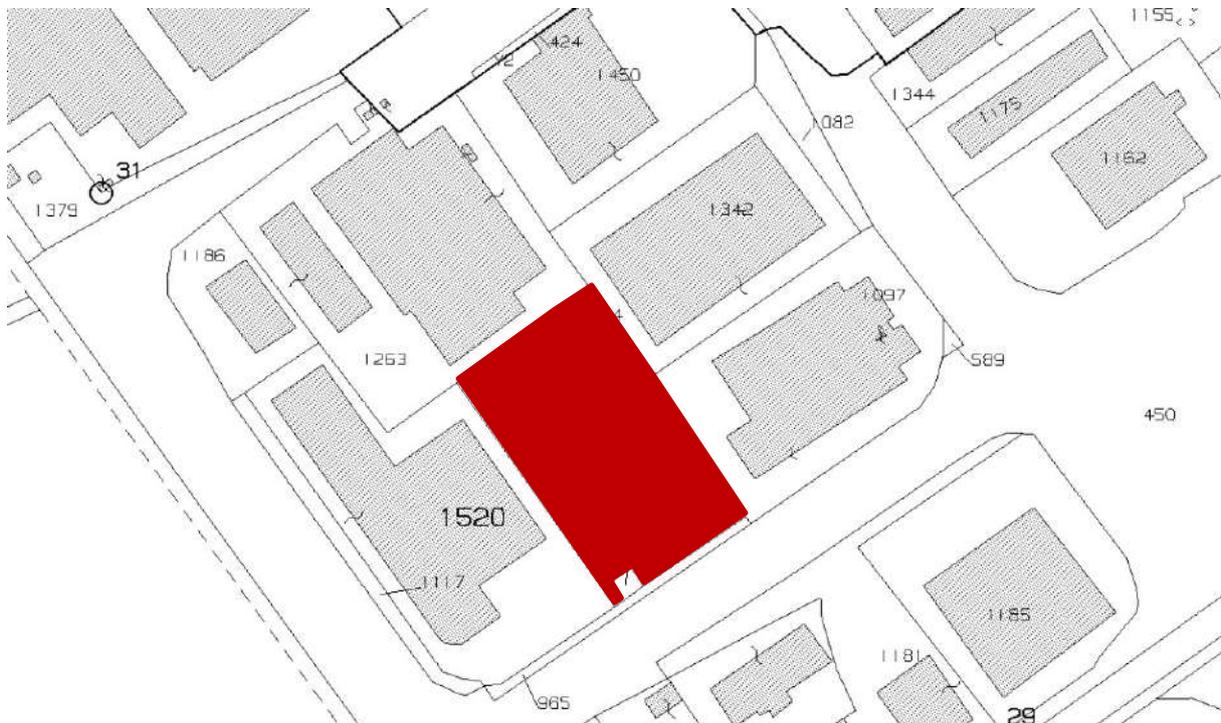


Figura n°37: Stralcio estratto di mappa Foglio n°142 con indicazione delle particelle.

Le particelle in precedenza menzionate sono intestati interamente alla società [REDACTED]

Quindi la società [REDACTED] è piena proprietaria in ragione dell'intero (1/1).

Si evidenzia che al momento la particella n°1169 viene utilizzata per l'ingresso e il transito di automezzi pesanti per raggiungere il capannone industriale individuato al NCEU del Comune di Ragusa al Foglio n°142 Particella n°1520.



Figura n°38: Accesso carrabile dalla Particella n°1169 per raggiungere il capannone industriale.

PARTICELLA n°1169 del FOGLIO n°142

La particella 1169 del Foglio n°142 con la sua conformazione e configurazione superficiale attuale deriva da:

- In data 04/02/1983 a causa di un frazionamento che ha determinato la variazione delle particelle n°482, 483, 484 e 485 veniva originata la **Particella n°80** del Foglio n°142. Avente una superficie catastale di 133.955 mq.

Successivamente 28/11/1986 a causa di un successivo frazionamento che ha determinato la variazione delle particelle n°433 e lo stralcio delle particelle n°367 e 419, la particella n°80 acquisisce una superficie catastale di 193.414 mq.

I proprietari della particella erano i sigg. [REDACTED] nati a Ragusa (RG) rispettivamente il 25/09/1938 e il 18/01/1932, proprietari della particella fino al 22/12/1982.

- In data 06/03/1996 a causa di un frazionamento veniva soppressa la Particella n°80 e originata la **Particella n°961** del Foglio n°142 che acquisiva una superficie catastale di 19.198 mq.

In data 22/12/1982 la proprietà della particella n°961 passava dai sigg. [REDACTED] che ne resta proprietaria fino al 26/10/2001.

- In data 14/07/1999 a causa di un frazionamento veniva soppressa la Particella n°961, venivano originate la particella n°1106 e la **Particella n°1105** del Foglio n°142 che acquisiva una superficie catastale di 12.408 mq. In data 28/07/1999 a causa di un frazionamento veniva soppressa la Particella n°1105, venivano modificate la particella n°1113 e originata la **Particella n°1112** del Foglio n°142 che acquisiva una superficie catastale di 10.978 mq. Successivamente in data 26/08/1999 a causa di un ulteriore frazionamento venivano modificate la particella n°1112, n°1119 e la **Particella n°1118** del Foglio n°142 che acquisiva una superficie catastale di 8.058 mq.

- In data 27/03/2001 a causa di un frazionamento veniva originata la **Particella n°1169** del Foglio n°142 che acquisiva una superficie catastale di 5.058 mq.

- In data 26/10/2001 la proprietà della particella n°1169 passava dal [REDACTED] con Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA del 26/10/2001 a rogito del notaio [REDACTED] Repertorio n°148304, trascritto il 26/11/2001 ai nn. 18569/15250.

- In data 07/08/2003 la proprietà della particella ritornava al [REDACTED] con Atto Pubblico Amministrativo RETROCESSIONE LOTTO AI SENSI DELL'ART. 23 L.R. 1/84 con decreto n°147 (disposizioni delle autorità) trascritto il 22/12/2003 ai nn. 20213/15391.

- In data 26/10/2001 la proprietà della particella n°1169 passava dal [REDACTED] alla società [REDACTED] con Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA del 12/04/2005 a rogito del notaio [REDACTED] di Ragusa, Repertorio n°89694/6769, trascritto il 04/05/2005 ai nn. 10676/4968.
- In data 22/09/2008 la proprietà della particella ritornava al [REDACTED] con Atto Pubblico Amministrativo RETROCESSIONE LOTTO INDUSTRIALE con decreto n°120 (disposizioni delle autorità) trascritto il 08/05/2009 ai nn. 10025/5815.
- Ed infine in data 26/10/2001 la proprietà della particella n°1169 passava dal [REDACTED] alla società eseguita [REDACTED] Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA del 07/05/2009 a rogito del notaio [REDACTED] Repertorio n°41953/12820, trascritto il 25/05/2009 ai nn. 11250/6643.

PARTICELLA n°1104 del FOGLIO n°142

La particella 1104 del Foglio n°142 con la sua conformazione e configurazione superficiale attuale deriva da:

- In data 04/02/1983 a causa di un frazionamento che ha determinato la variazione delle particelle n°489, 490, 491 e 492 veniva modificata la **Particella n°232** del Foglio n°142. Che acquisiva una superficie catastale di 18.100 mq. Successivamente in data 29/10/1985 per stralcio della Particella n°323 la **Particella n°232** del Foglio n°142 acquisiva una superficie catastale di 31.840 mq.
I proprietari della particella erano i sigg. [REDACTED] [REDACTED] nati a Ragusa (RG) rispettivamente il 05/11/1922 e 23/11/1912, proprietari della particella fino al 26/10/1992.
- In data 09/05/1992 a causa di un frazionamento che ha determinato la variazione delle particelle n°587 e 589 e la soppressione della particella n°232 veniva modificata la **Particella n°588** del Foglio n°142 che acquisiva una superficie catastale di 2.362 mq.

- In data 14/07/1999 a causa di un frazionamento veniva soppressa la Particella n°588, venivano originate la particella n°1103 e la **Particella n°1104** del Foglio n°142 che acquisiva una superficie catastale di 784 mq.

In data 26/10/2001 la proprietà della particella n°1104 passava dai sigg. [REDACTED] con Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA del 26/10/2001 a rogito del notaio [REDACTED] di Ragusa, Repertorio n°148304, trascritto il 26/11/2001 ai nn. 18569/15250.

- In data 07/08/2003 la proprietà della particella ritornava al Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale per la Provincia di Ragusa con Atto Pubblico Amministrativo RETROCESSIONE LOTTO AI SENSI DELL'ART. 23 L.R. 1/84 con decreto n°147 (disposizioni delle autorità) trascritto il 22/12/2003 ai nn. 20213/15391.

- In data 26/10/2001 la proprietà della particella n°1169 passava dal [REDACTED] alla società [REDACTED] con Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA del 12/04/2005 a rogito del notaio [REDACTED] di Ragusa, Repertorio n°89694/6769, trascritto il 04/05/2005 ai nn. 10676/4968.

- In data 22/09/2008 la proprietà della particella ritornava al [REDACTED] con Atto Pubblico Amministrativo RETROCESSIONE LOTTO INDUSTRIALE con decreto n°120 (disposizioni delle autorità) trascritto il 08/05/2009 ai nn. 10025/5815.

- Ed infine in data 26/10/2001 la proprietà della particella n°1169 passava dal [REDACTED] alla società eseguita [REDACTED] Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA del 07/05/2009 a rogito del notaio [REDACTED] di Ragusa, Repertorio n°41953/12820, trascritto il 25/05/2009 ai nn. 11250/6643.

15. Valutazione del lotto di terreno

ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE

I dati tecnici utilizzati nella stima che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc) sono stati desunti da verifiche catastali, da accertamenti in ordine a servitù attive o passive, a usufrutti e altri diritti reali, in precedenza riportati, nonché la destinazione urbanistica delle unità immobiliari stesse. Sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni sopralluoghi *in loco* e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Si evidenzia che per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, non si considerano tutte le attrezzature e le apparecchiature mobili, gli arredi, le macchine e i mezzi che al momento del sopralluogo erano presenti; ovvero, per la definizione del valore, il lotto di terreno viene considerato sgombero. Sono state, invece, considerati le recinzioni, eventuali lavori necessari alla funzionalità del lotto.

PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI

La particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale evidenzia un calo delle intermediazioni immobiliari. Tuttavia i segnali di ripresa legati al riavvio delle attività lavorative post COVID, nonché il piano di investimenti che nei prossimi anni saranno avviati, lascia intravedere una ripresa delle compravendite in generale e delle attività produttive in particolare. Tale situazione al momento comporta un altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili e per i lotti di terreno, che rende complicato e difficoltoso la determinazione di un valore di mercato che poi si riscontri al momento della vendita effettiva.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore del lotto di terreno è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, dall'ubicazione, dalla sua versatilità ad essere utilizzato ed usufruito; sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali della città, la posizione ecc.

Pertanto, alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del seguente procedimento estimativo:

Metodo “**sintetico-comparativo**”, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

METODO SINTETICO - COMPARATIVO.

Attese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate precedentemente, attraverso una rigorosa indagine sul mercato locale, si è ricercato il valore unitario riferito alla data odierna. Si sono assunte delle informazioni presso operatori economici, opportunamente vagliate e riferite a beni aventi medesime caratteristiche e informazioni sulle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato e quindi veritiere.

In tal modo si sono desunti i valori, previa eliminazione di quelli che risentono di particolari situazioni affettive o ambientali, e i prezzi unitari da applicare alle quantità note nel contesto di una valutazione sintetico-comparativa unica possibile, allo stato attuale, nel settore immobiliare per le discrasie che i redditi catastali procurano in rapporto al loro valore di mercato.

INDAGINI DI MERCATO

In base alle indagini effettuate nel **Comune di RAGUSA**, si è riscontrato che i prezzi applicati variano tra un minimo di **15,00 €/mq** a un massimo di **30,00 €/mq**.

Prendendo in riferimento il Decreto dell'Assessore per l'Industria della Regione Siciliana del 30/04/2009, registrato dalla Corte dei Conti – Ufficio Controllo di legittimità sugli atti della Regione Sicilia il 18 maggio 2009 al n°147, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge Regionale 04 gennaio 1984, n. 1, il prezzo di vendita dei terreni industriali nell'ambito degli agglomerati di pertinenza dei [REDACTED] veniva determinato per il :

[REDACTED] **in 20,00 €/mq.**

[REDACTED]

VALORE DI MERCATO APPLICATO

Con riferimento a quanto precedentemente esposto in merito alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del lotto di terreno, alla scelta del metodo di stima e in base alle indagini effettuate, si ritiene che il valore più probabile di mercato applicabile per l'unità immobiliare, oggetto di stima, è il seguente:

20,00 €/mq

Inoltre nell'area sono state effettuate delle lavorazioni, quali scavi di sbancamento, recinzione, muri di contenimento, cancello carrabile ed aree asfaltate. Non è possibile stimare in maniera rigorosa i costi delle lavorazioni effettuate, perché non si conosce lo stato del terreno, prima delle lavorazioni stesse.

Tuttavia, sulla base della nostra esperienza, è possibile stimare sommariamente un costo delle opere realizzate pari a :

65.000,00 €

Pertanto otteniamo:

▶ Valore del Terreno	5.842 mq x 20,00 €/mq	= 116.840 €
▶ Sistemazione aree esterne		= <u>65.000 €</u>
▶ Totale		181.840 €

Che arrotondato, si ottiene il seguente valore:

VRIP = 181.840,00 EURO

(CENTOTTANTUNOMILA OTTOCENTOQUARANTA/00 EURO)

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore di mercato) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati: $181.840,00 € \times 0,85 = 154.564,00 €$

Che arrotondato diventa

155.000,00 €

(CENTOCINQUANTACINQUE MILA/00)

oltre eventuali oneri Fiscali.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA

Poiché secondo L'Art. 1 Comma 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972 "l'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese e sulle prestazioni di servizi a imprese effettuate nell'esercizio di arti e professioni", il trasferimento del bene in oggetto è soggetto al pagamento dell'IVA.

Pertanto la vendita È SOGGETTA al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene di proprietà della società [REDACTED] che è piena proprietaria del complesso immobiliare.

16. CONCLUSIONI

Di seguito si sintetizzano le risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice [REDACTED] e dal Curatore Fallimentare Dott. Giuseppe Cilia, sulla base delle valutazioni espresse all'interno della presente relazione e degli allegati.

- 1) Valore di stima del complesso industriale comprensivo del terreno edificabile su cui insiste la rampa di accesso all'area di carico e scarico, nell'ipotesi che questo sia venduto unitamente agli impianti infissi ed amovibili, al netto dell'abbattimento forfettario del 15%.

[REDACTED] € 155.000,00 [REDACTED]
[REDACTED]

- 2) Determinare il valore di stima del complesso industriale comprensivo del terreno edificabile su cui insiste la rampa di accesso all'area di carico e scarico, nell'ipotesi che questo sia venduto privo degli impianti amovibili, al netto dell'abbattimento forfettario del 15%.

[REDACTED] € 155.000,00 [REDACTED]
[REDACTED]

- 3) Determinare il valore degli impianti "amovibili" (anche di quei beni mobili montati all'interno dell'immobile) di proprietà della [REDACTED] tenendo conto degli eventuali costi di smontaggio e/o altri costi, nell'ipotesi di vendita separata rispetto all'immobile, al netto dell'abbattimento forfettario del 15%.

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Che arrotondato diventa

[REDACTED]
[REDACTED]

- 4) Determinare il valore dei beni strumentali (anche di quei beni mobili montati all'interno dell'immobile) di proprietà della [REDACTED] tenendo conto degli eventuali costi di smontaggio e/o altri costi, nell'ipotesi di vendita separata rispetto all'immobile, al netto dell'abbattimento forfettario del 15%

[REDACTED]
[REDACTED]

Oltre eventuali oneri fiscali.

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA

Poiché secondo L'Art. 1 Comma 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972 "l'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese e sulle prestazioni di servizi a imprese effettuate nell'esercizio di arti e professioni", il trasferimento del bene in oggetto è soggetto al pagamento dell'IVA.

Pertanto la vendita È SOGGETTA al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene di proprietà della società [REDACTED] che è piena proprietaria del complesso immobiliare.

5) Valutare la possibilità di utilizzo dell'immobile per altri settori produttivi, diversi da quello della lavorazione delle carni.

Il complesso produttivo è stato progettato per la lavorazione e la conservazione delle carni ad atmosfera controllata. È quindi dotato di strutture ed impianti realizzati per tale scopo.

In particolare l'area produttiva è interamente coibentata e la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle di Klinker per uso alimentare.

Ne deriva che con piccoli interventi di adeguamento sarebbe possibile utilizzare la struttura per qualsiasi lavorazione di tipo alimentare che preveda l'utilizzo di celle frigorifere, sia come produzione che come conservazione o confezionamento.

È possibile ipotizzare anche altri utilizzi di tipo industriale o commerciale. Tuttavia, in tal caso, il valore dell'intero complesso sarebbe certamente sminuito perché le trasformazioni necessarie comporterebbero interventi di ristrutturazione importanti da valutare caso per caso in relazione alle specifiche esigenze produttive che si intendono realizzare. Per esempio destinazioni d'uso industriali non sono compatibili con la pavimentazione esistente che pertanto dovrebbe essere rimossa e/o sostituita con pavimentazioni industriali.

È opportuno evidenziare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto in relazione al mandato ricevuto, ringraziamo l'ill.mo Giudice [REDACTED] e il curatore fallimentare **Dott. Giuseppe CILIA** per la fiducia accordataci, mettendoci a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

[REDACTED]

17. ALLEGATI

Ragusa (RG), 22 dicembre 2021

I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO

dott. ing. Marco La Rosa

dott. ing. Alessandro Interlandi

