

TRIBUNALE DI RAGUSA

– CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento N. Ruolo G.E. 129/2017



Oggetto: *Espropriazione immobiliare*

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: XXX



Debitore esecutato: YYY

Ragusa – 19/01/2018

Il C.T.U

Dott. Ing. ZZZ



TRIBUNALE DI RAGUSA
– CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Procedimento N.129/2017 R.G. Es.Imm.

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: XXX

Debitore esecutato: YYY

Con verbale di conferimento di incarico di stima avvenuto in data 08/05/2017, il sottoscritto Dott. Ing. ZZZ, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di VVV al n°000 residente in _____ veniva nominato C.T.U. nel procedimento N. 129/2017 R.G. Es.Imm.. Nell'incarico di stima, affidato al sottoscritto nell'udienza veniva richiesta relazione peritale.

Vengono riportate, di seguito, le risposte ai quesiti riportati nel mandato.

Punto A)

Accettato l'incarico, in data 17/05/2017, il sottoscritto CTU in primo luogo ha proceduto con l'analisi della documentazione, lo studio dei fascicoli e degli allegati; successivamente, dopo avere concordato una data utile, in comune accordo con il custode giudiziario Avv. BBB per il sopralluogo, si sono recati presso i luoghi oggetto della presente perizia di stima.

Punto B) Esaminare:

a) *la completezza/idoneità dei documenti in atti.*

Si è presa visione e si è verificata la completezza dei documenti costituenti il fascicolo dal punto di vista prettamente tecnico;

b) *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione e relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.*

Si sono individuati i beni oggetti dell'espropriazione immobiliare facendo riferimento ai dati catastali riportati nelle documentazioni in atti e nelle visure prelevate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

successivamente in base alle immagini satellitari si sono identificati i beni prima dell'accesso ai luoghi in modo tale da valutarne, la giusta collocazione territoriale e la corrispondenza con quanto riportato nelle piante catastali. Tali valutazioni sono state, naturalmente, approfondite durante l'accesso ai luoghi. Da queste prime valutazioni si è constatato che le quattro proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare sono situate nel Comune di Ragusa nella frazione di San Giacomo – Bellocozzo, precisamente per due lati il lotto confina con la Strada Provinciale n°55 Giarratana-Noto, e per i restanti due lati confina con altre ditte e stessa ditta.

Alla proprietà si accede da un accesso privo di cancello dalla SP 55.

Le proprietà oggetto di perizia sono le seguenti:

- 1) Immobile sito in C.da San Giacomo – Bellocozzo (sub 18);
- 2) Immobile sito in C.da San Giacomo – Bellocozzo (sub 19);
- 3) Terreno sito in C.da San Giacomo – Bellocozzo (P.lla 368);
- 4) Terreno sito in C.da San Giacomo – Bellocozzo (P.lla 370);

Quanto sopra elencato verrà trattato come un unico lotto in quanto trattasi di proprietà comunicanti tra di loro e quindi non suddivisibili in lotti separati. Ad oggi le strutture costituiscono, insieme ad altre limitrofe, il luogo di un'attività produttiva costituita da un mulino per la macinazione dei cereali e la produzione di farine destinate al consumo alimentare.

c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.

Sono state effettuate le ricerche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa al fine di ottenere tutte le informazioni riguardanti i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

1) Immobile - Sub 18 (Ad oggi la ditta catastale corrisponde con quella reale)

Situazione dal 09/06/2009 alla data di stesura della seguente perizia.



Sez A – Foglio 346 - Particella 63 – Sub 18 – ZC 1 – Cat D/7 – Rendita 2.016,00 – C.da San Giacomo snc – Piano S1 – T – 1 – 2

Variazione nel classamento del 09/06/2009 protocollo n RG0120902

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

Situazione dal 10/09/2008 al 09/06/2009

Sez A – Foglio 346 - Particella 63 – Sub 18 – ZC 1 – Cat D/7 – Rendita 2.520,00 – C.da San Giacomo snc – Piano S1 – T – 1 – 2

Variazione del 10/09/2008 Protocollo n. RG0155971 Ampliamento – Frazionamento e Fusione (n.14999.1/2008)

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

Tale sub è stato originato dai seguenti immobili soppressi:

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 5

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 16

2) Immobile - Sub 19 (Ad oggi la ditta catastale corrisponde con quella reale)

Situazione dal 09/06/2009 alla data di stesura della seguente perizia.

Sez A – Foglio 346 - Particella 63 – Sub 19 – ZC 1 – Cat D/7 – Rendita 648,00 – C.da San Giacomo snc – Piano S1 – T – 1 – 2

Variazione nel classamento del 09/06/2009 protocollo n RG0120902

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

Situazione dal 10/09/2008 al 09/06/2009

Sez A – Foglio 346 - Particella 63 – Sub 19 – ZC 1 – Cat D/7 – Rendita 810,00 – C.da San Giacomo snc – Piano S1 – T – 1 – 2

Variazione del 10/09/2008 Protocollo n. RG0155971 Ampliamento – Frazionamento e Fusione (n.14999.1/2008)

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

Tale sub è stato originato dai seguenti immobili soppressi:

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 5

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 16

Notizie storiche del Sub 5

soppressione avvenuta in data 10/09/2008

Sez A – Foglio 346 - Particella 63 – Sub 5 - C.da San Giacomo snc – Piano T

Variazione del 10/09/2008 Protocollo n. RG0155971 Ampliamento – Frazionamento e Fusione (n.14999.1/2008)

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

Tale soppressione ha originato o variato i seguenti immobili:

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 16

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 17

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 18 (oggetto dell'E.I.)

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 19 (oggetto dell'E.I.)

Situazione dal 29/12/2005 al 10/09/2008

Sez A – Foglio 346 - Particella 63 – Sub 5 – ZC 1 – Cat A/4 – CL 1 – Consistenza 4 vani – Rendita 165,27 - C.da San Giacomo snc – Piano T

Variazione identificativi per allineamento mappe del 29/12/2005 in atti dal 29/12/2005 del 10/09/2008 Protocollo n. RG0155971 Ampliamento – Frazionamento e Fusione (n.14999.1/2008)

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

In data 29/12/2005 il foglio di mappa 46 è stato rinominato 346

Situazione dal 30/12/2004 al 29/12/2005

Sez A – Foglio 46 - Particella 63 – Sub 5 – ZC 1 – Cat A/4 – CL 1 – Consistenza 4 vani – Rendita 165,27 - C.da San Giacomo snc – Piano T

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

Situazione dal 23/10/1981 al 30/12/2004

Sez A – Foglio 46 - Particella 63 – Sub 5 – ZC 1 – Cat A/4 – CL 1 – Consistenza 4 vani – Rendita 165,27 - C.da San Giacomo snc – Piano T

Intestato: NNN Proprietà 1/1

Situazione dal 30/12/1946 al 23/10/1981

Sez A – Foglio 46 - Particella 63 – Cat T - C.da San Giacomo snc – Piano T

Intestato: MMM



Notizie storiche del Sub 16

soppressione avvenuta in data 10/09/2008

Sez A – Foglio 346 - Particella 63 – Sub 16 - C.da San Giacomo snc – Piano S1 – T – 1
-2

Variatione del 10/09/2008 Protocollo n. RG0155971 Ampliamento – Frazionamento e Fusione (n.14999.1/2008)

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

Tale soppressione ha originato o variato i seguenti immobili:

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 5

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 17

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 18 (oggetto dell'E.I.)

sezione urbana A Foglio 346 particella 63 sub 19 (oggetto dell'E.I.)



Situazione dal 29/12/2005 al 10/09/2008

Sez A – Foglio 346 - Particella 63 – Sub 16 – ZC 1 – Cat D/7 – Rendita 5.003,43 - C.da San Giacomo snc – Piano S1 T 1 2

Variatione identificativi per allineamento mappe del 29/12/2005 in atti dal 29/12/2005 del 10/09/2008 Protocollo n. RG0155971 Ampliamento – Frazionamento e Fusione (n.14999.1/2008)

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

In data 29/12/2005 il foglio di mappa 46 è stato rinominato 346



Situazione dal 30/12/2004 al 29/12/2005

Sez A – Foglio 46 - Particella 63 – Sub 16 – ZC 1 – Cat D/7 – Rendita 5.003,43 - C.da San Giacomo snc – Piano S1 T 1 2

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1



Situazione dal 23/10/1981 al 30/12/2004

Sez A – Foglio 46 - Particella 63 – Sub 16 – ZC 1 – Cat D/7 – Rendita 5.003,43 - C.da San Giacomo snc – Piano S1 T 1 2

Intestato: NNN



Situazione dal 30/12/1946 al 23/10/1981

Sez A – Foglio 46 - Particella 63 – Sub 16 (ex 2) – ZC 1 – Cat D8 - C.da San Giacomo snc – Piano S1 T 1 2

Intestato: MMM

3) Terreno – Part 368 (Ad oggi la ditta catastale corrisponde con quella reale)

Situazione dal 14/07/2008 alla data di stesura della seguente perizia.

Foglio 346 - Particella 368 – Qualità Seminativo Classe 4 – Sup . 2.200 mq – Reddito Dominicale 6,25 euro – Reddito Agrario 2,27 Euro

C.da San Giacomo snc

Frazionamento del 14/07/2008 Prot n° RG0123583

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

Nella variazione è stata soppressa la part. 178 del foglio 346



Situazione dal 27/12/2005 al 14/07/2008

Foglio 346 - Particella 178 – Qualità Seminativo Classe 4 – Sup . 2.360 mq – Reddito Dominicale 6,70 euro – Reddito Agrario 2,44 Euro

C.da San Giacomo snc

Variazione territoriale del 05/04/2005 in atti dal 27/12/2005 proveniente dal comune H164A trasferito al comune H163C (n.41/2005)

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1



Situazione dal 30/12/2004 al 27/12/2005

Foglio 346 - Particella 178 – Qualità Seminativo Classe 4 – Sup . 2.360 mq – Reddito Dominicale 6,70 euro – Reddito Agrario 2,44 Euro

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1



Situazione dal 23/10/1981 al 30/12/2004

Foglio 346 - Particella 178 – Qualità Seminativo Classe 4 – Sup . 2.360 mq – Reddito Dominicale 6,70 euro – Reddito Agrario 2,44 Euro

Intestato: NNN



Situazione ante 23/10/1981

Foglio 346 - Particella 178 – Qualità Seminativo Classe 4 – Sup . 2.360 mq – Reddito Dominicale 6,70 euro – Reddito Agrario 2,44 Euro

Intestato: MMM

4) Terreno – Part 370 (Ad oggi la ditta catastale corrisponde con quella reale)

Situazione dal 14/07/2008 alla data di stesura della seguente perizia.

Foglio 346 - Particella 370 – Qualità Seminativo Classe 4 – Sup 16 mq – Reddito Dominicale 0,05 euro – Reddito Agrario 0,02 Euro

C.da San Giacomo snc

Frazionamento del 14/07/2008 Prot n° RG0123583

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1

Nella variazione è stata soppressa la part. 178 del foglio 346



Situazione dal 27/12/2005 al 14/07/2008

Foglio 346 - Particella 178 – Qualità Seminativo Classe 4 – Sup . 2.360 mq – Reddito Dominicale 6,70 euro – Reddito Agrario 2,44 Euro

C.da San Giacomo snc

Variazione territoriale del 05/04/2005 in atti dal 27/12/2005 proveniente dal comune H164A trasferito al comune H163C (n.41/2005)

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1



Situazione dal 30/12/2004 al 27/12/2005

Foglio 346 - Particella 178 – Qualità Seminativo Classe 4 – Sup . 2.360 mq – Reddito Dominicale 6,70 euro – Reddito Agrario 2,44 Euro

Intestato: YYY s.r.l. con sede in Ragusa P:iva === Proprietà 1/1



Situazione dal 23/10/1981 al 30/12/2004

Foglio 346 - Particella 178 – Qualità Seminativo Classe 4 – Sup . 2.360 mq – Reddito Dominicale 6,70 euro – Reddito Agrario 2,44 Euro

Intestato: NNN Proprietà 1/1



Situazione ante 23/10/1981

Foglio 346 - Particella 178 – Qualità Seminativo Classe 4 – Sup . 2.360 mq – Reddito Dominicale 6,70 euro – Reddito Agrario 2,44 Euro

Intestato: MMM

REGOLARITA' CATASTALE

Le proprietà oggetto di perizia sono le seguenti:

1) Immobile sito in C.da San Giacomo – Bellocozzo (sub 18)

Tale proprietà risulta essere regolare dal punto di vista catastale sia come destinazione d'uso (D/7) “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”, che come rappresentazione planimetrica.

2) Immobile sito in C.da San Giacomo – Bellocozzo (sub 19)

Tale proprietà risulta essere regolare dal punto di vista catastale sia come destinazione d'uso (D/7) “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”, che come rappresentazione planimetrica.



3) Terreno sito in C.da San Giacomo – Bellocozzo (P.lla 368)

Tale proprietà allo stato attuale risulta essere costituita da un piazzale, nelle visure invece è riportata la destinazione d'uso seminativo.

Alla luce di quanto sopra riportato si deve effettuare una variazione portandola ad ente urbano e classificandola come piazzale e assegnandogli di conseguenza una rendita catastale.

4) Terreno sito in C.da San Giacomo – Bellocozzo (P.lla 370)

Tale proprietà allo stato attuale risulta essere costituita da un piccolo piazzale, nelle visure invece è riportata la destinazione d'uso seminativo.

Alla luce di quanto sopra riportato si deve effettuare una variazione portandola ad ente urbano e classificandola come piazzale e assegnandogli di conseguenza una rendita catastale.

Per la regolarizzazione della particella 368 e 370 occorre la presentazione di una pratica PREGEO e DOCFA.

La partica PREGEO occorre per trasformare i terreni da seminativo a ente urbano e successivamente unificare tutte le particelle, in quanto i piazzali sono di pertinenza del complesso strutturale.

La Pratica Docfa consente successivamente di assegnargli un valore catastale come piazzali.

Per la presentazione della pratica Pregeo si hanno le seguenti spese:

- 44,00 + 65,00 per presentazione pratica
- Compenso per tecnico 1.015,04 euro compreso di iva (22%) e cnpaia (4%)

La presentazione della pratica DOCFA necessita di una spesa da versare all'Agenzia del Territorio pari a 100 euro per sub e una parcella tecnica di 507.52 euro compreso di iva (22%) e cnpaia (4%)

Costo totale 1.731,56 euro

d) *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.*

L'accertamento dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente valutazione è stato effettuato attraverso lo studio delle ispezioni per dati anagrafici e per immobile fornite dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Dall'esame dell'ispezione relativa alle unità immobiliari oggetto di stima, contenuta nel fascicolo e riferita al ventennio precedente e ai beni oggetto della presente valutazione, risultano le seguenti formalità:

Tali formalità riguardano le seguenti proprietà, ove non espressamente indicato:

- 1) Sub 18 (ex 5 e 16)
- 2) Sub 19 (ex 5 e 16)
- 3) Part 368 (ex 178)
- 4) Part 370 (ex 178):

1) Iscrizione solo per il sub 18 e 19 (ex 5 e 16)

Iscrizione del 09/07/1996 – Reg.Part. 953 Reg.Gen. 8586
Pubblico Ufficiale SSS Rep. 26024 del 03/07/1996

**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO CONDIZIONATO**

Annotazione n.108 del 06/02/1997 erogazione a saldo

Comunicazione n.607 del 17/03/2009 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2002

Cancellazione totale eseguita in data 18/03/2009

2) Trascrizione solo per la particella 178 foglio 46

Trascrizione del 15/10/1996 – Reg.Part. 9951 Reg.Gen. 12201

Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Rep. 3796 del 04/10/1996.

ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA

3) Trascrizione solo per la particella 178 foglio 46

Trascrizione del 16/11/2000 – Reg.Part. 12105 Reg.Gen. 15333

Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Rep. 124/2000 del 20/10/2000.

ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA

4) Iscrizione

Iscrizione del 25/03/2004 – Reg.Part. 2034 Reg.Gen. 5801

Pubblico Ufficiale SSS Rep. 55486 del 24/03/2004

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO CONDIZIONATO

Annotazione n.2278 del 25/07/2008 restrizione di beni

Annotazione n.717 del 21/03/2012 modifica patti contratto finanziamento

5) Trascrizione

Trascrizione del 21/01/2005 – Reg.Part. 817 Reg.Gen. 1287

Pubblico ufficiale SSS Rep. 59155 del 30/12/2004.

ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO SOCIETA'

6) Trascrizione solo per la particella 178 foglio 46

Trascrizione del 05/07/2006 – Reg.Part. 9364 Reg.Gen. 16388

Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Rep. 484/2005 del 12/06/2006.

ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA

7) Trascrizione

Trascrizione del 18/06/2008 – Reg.Part. 7835 Reg.Gen. 12563

Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Rep. 484/2005 del 20/05/2008.

ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA

8) Annotazione

Annotazione del 25/07/2008 – Reg.Part. 2278 Reg.Gen. 15490

Pubblico ufficiale SSS Rep. 69982/15860 del 02/07/2008.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI – iscrizione
n.2034 del 2004



9) Iscrizione

Iscrizione del 26/04/2016 – Reg.Part. 988 Reg.Gen. 5422

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 477 del 14/03/2016

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO



10) Trascrizione

Trascrizione del 07/03/2017 – Reg.Part. 2362 Reg.Gen. 3457

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI
RAGUSA Rep. 767 del 22/02/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

I costi per le cancellazioni delle procedure, secondo la tabella D.Leg. 31-10-
1990 n.347 a carico sono di seguito riportate:

iscrizione ipotecaria volontaria del 25/03/2004

35,00 euro per tassa ipotecaria

annotazione per restrizione di beni del 25/07/2008

35,00 euro per tassa ipotecaria

annotazione per modifica patti contratto di finanziamento del 21/03/2012

35,00 euro per tassa ipotecaria

iscrizione ipotecaria giudiziaria del 26/04/2016

0,5% dell'importo iscritto 300.000,00 euro compreso bolli (59,00) e tassa ipotecaria
(35,00) = 1.594,00 euro

Trascrizione atto esecutivo del 07/03/2017

35,00 euro per tassa ipotecaria

Per un totale di 1,734,00 euro oltre le competenze tecniche, da stimarsi a cura
dell'eventuale futuro acquirente.



TITOLI DI TRASFERIMENTO

Le proprietà risultano essere pervenute a NNN, nato a === con atto avente la seguente trascrizione:

Trascrizione A FAVORE del 23/11/1981 – Reg.Part. 14529 Reg.Gen. 16278

ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI AZIENDA

Con atto redatto dal Notaio DDD in data 23/10/1981 repertorio n° 79386 Raccolta n° 15138 in cui EEE in qualità di amministratore delegato della Società per azioni “MMM” vende le seguenti proprietà:

Foglio 46 (succ 346), Part 63 e part 178 più altre

Successivamente con atto redatto dal Notaio FFF, di cui si riporta la trascrizione:

Trascrizione del 21/01/2005 – Reg.Part. 817 Reg.Gen. 1287

Pubblico ufficiale SSS Rep. 59155 del 30/12/2004.

ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO SOCIETA’

La società YYY acquisisce le seguenti proprietà in data 30/12/2004:

- Ragusa Foglio 46 (succ 346), Particella 63 sub 5
 - Ragusa Foglio 46 (succ 346), Particella 63 sub 16
 - Ragusa Foglio 46 (succ 346), Particella 178
- e altre

Nota: In data 29/12/2005 il foglio di mappa 46 è stato rinominato 346

Alla data della redazione della perizia le proprietà risultano essere ancora della YYY.

e) le assunzioni di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari.

Le proprietà risultano tutte intestate ad una società

f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio

Tale punto è stato trattato nel paragrafo “Punto B paragrafo d)”

Punto C) Si verifichi, anche con controlli presso l’ufficio tecnico del Comune:

1) la regolarità edilizia e urbanistica

L’immobile oggetto della seguente perizia è identificato nella planimetria di seguito riportata con le lettere D – E – H – G.

I corpi sopra riportati risultano essere regolari, in quanto sono riportati così come si presentano alla data attuale, nei diversi elaborati dello stato di fatto, prodotti per l'ampliamento realizzato con concessione edilizia n°484/2005 e successiva variante n°43/2008 del 20/05/2008, ampliamento che non rientra nel pignoramento in oggetto. Nella variante n°43 era previsto, inoltre, la demolizione e ricostruzione del corpo H, intervento che non è stato alla data attuale mai effettuato.

Si fa presente che il corpo centrale D-E-H è stato edificato in data antecedente al 1967, pertanto essendo al di fuori del centro storico non necessita di alcun titolo edilizio.

Da una ricerca effettuata presso l'ASP risulta che il complesso produttivo è dotato di un parere igienico sanitario favorevole rilasciato in data 12/02/2008 n°81.

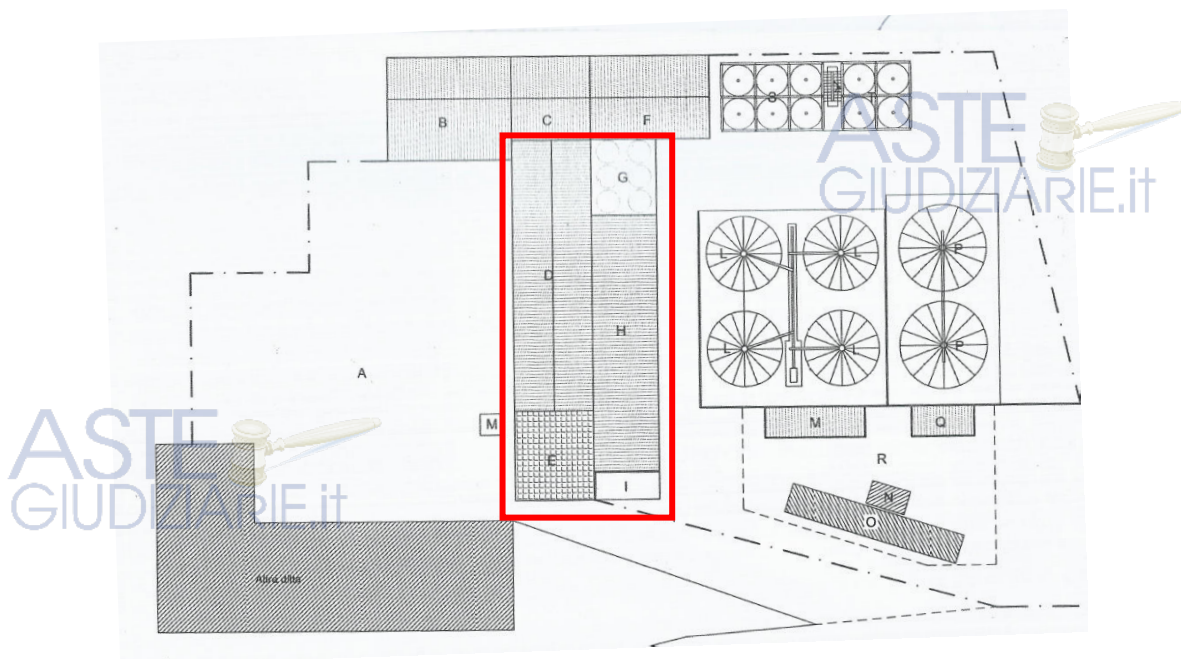
Da una ricerca effettuata presso l'ufficio comunale Ambiente risulta che il complesso produttivo è dotato di autorizzazione per lo smaltimento dei reflui rilasciato in data 06/05/2009

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio dei vigili del fuoco risulta che il complesso produttivo ha un certificato di conformità rilasciato in data 10/11/2009 Prot n° 11372 pratica 4122.

Il complesso è dotato anche di collaudo strutturale depositato presso il genio civile di Ragusa in data 21/10/2009 n° 20126/RG e art 28 in data 03/12/2009 n°25119, ma riguarda una zona che non è interessata dalla seguente procedura.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



Sono presenti quattro tettoie (Foto n°3) esterne realizzate con una struttura in acciaio sul piazzale identificato con la Part 368, che non risultano essere presenti nelle carte depositate per l'ottenimento della concessione edilizia, si tratta comunque di strutture secondarie che possono essere demolite senza inficiare sul resto del complesso. Per tale demolizione si considera una cifra a corpo di 4.500 euro, compreso iva e trasporto a discarica.

- 2) la dichiarazione di agibilità dello stabile

Lo stabile è dotato di agibilità per i beni censiti al catasto al foglio 346 particella 63 sub 18 e 19 n°CC020/10 del 22/03/2010

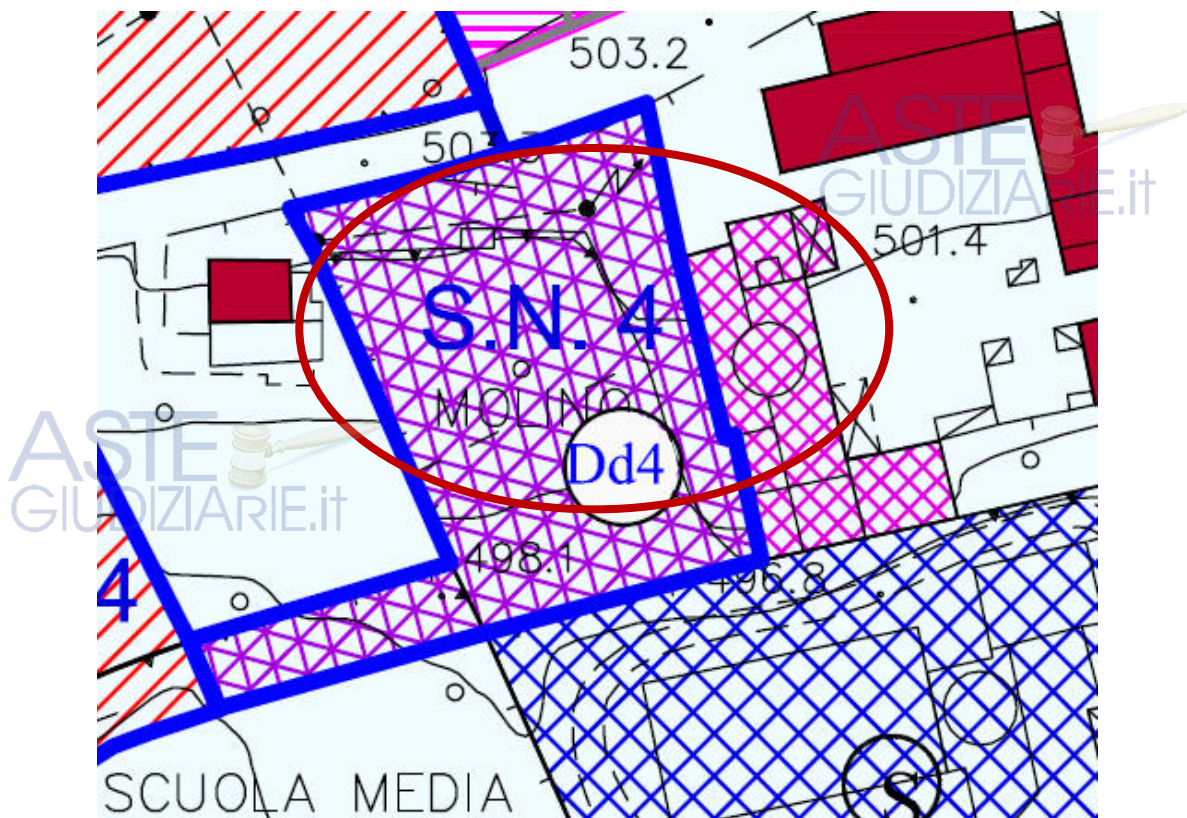
- 3) i costi di eventuali sanatorie

L'immobile non necessita di sanatorie.

- 4) eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

Non vi sono obbligazioni presenti.

Punto D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Leg 42/2004, ecc.



Gli immobili ricadono nella tavola 17 – San Giacomo del PRG di Ragusa

I sub 18 e 19 ricadono nella destinazione d’uso D “Produttivo Esistente”

La particella 370 ricade in una zona bianca

La particella 368 ricade all’interno della zona D “Commerciale terziario misto e spazi pubblici” descritti nella scheda norma 4 Dd4

Punto E) Accesso ai luoghi

Si è verificata la consistenza e l’esatta identificazione del bene (in fase di sopralluogo);

Si sono effettuati rilievi fotografici e metrici sulle proprietà oggetto della seguente perizia (di seguito riportati);

Si è appurato lo stato di conservazione dei luoghi (descritto in seguito);

In fase di sopralluogo si è constatato la corrispondenza/non corrispondenza ai progetti presenti al comune e Agenzia del Territorio (già descritto nei punti precedenti)

Si è effettuato lo stato di possesso/godimento del bene (descritto in seguito)

Punto F) Accertare, con controllo presso l’amministratore condominiale:

l’ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

Per la tipologia del bene non sono presenti amministratori condominiali ne la proprietà costituisce un condominio.

Punto G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e nel caso acquisirne una copia)

Alla data attuale l'immobile è di proprietà della "YYY srl"

La YYY srl, ha sede legale in Ragusa,.

CF: e P.IVA ===

Costituita il: 30/12/2004

Data di iscrizione: 26/01/2005

Procedure in corso: scioglimento e liquidazione

Numero REA: RG

Liquidatore e socio capitale: NNN, residente GGG Cap 97015 (e possessore delle quote sociali nella misura dell'80%)

CF:XCV

Socio capitale: GGG Cap 97015 (e possessore delle quote sociali nella misura dell'20%)

CF:ASD

L'immobile alla data attuale è data in affitto alla "HHH"

La "HHH", ha sede legale in Ragusa, C.da S. Giacomo – Bellocozzo snc 97100.

CF: e P.IVA ===

Costituita il: 16/11/2012

Data di iscrizione: 06/12/2012

Numero REA: RG –

Amministratore unico e socio di capitale e d'opera: JJJ (e possessore delle quote sociali nella misura dell'60%) CF:JJJ

Socio di capitale: KKK (e possessore delle quote sociali nella misura dell'40%)

CF:KKK

Il contratto di affitto risulta essere registrato a Modica il 03/01/2013 al n°39/13 in data antecedente al pignoramento.

Punto H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte

Nel complesso produttivo esiste a carico della YYY srl un'altra procedura, la n° n°407/2015 del R.G.E., che interessa la struttura adiacente riportata nel foglio 346

Particella 63 Sub 17. Identificata precedentemente al Punto C 1) con le lettere BCF

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa conugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (acquisirne copia)

Tale richiesta non interessa l'esecuzione in oggetto.

Punto I) Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto:

a) Identificazione del bene comprensivo dei confini e dati catastali

Dati riportati Punto B) paragrafo b – c

b) Sommara descrizione del bene

I beni oggetto di stima della seguente perizia fanno parte di un complesso aziendale adibito a molino per la macinazione dei cereali per la produzione di farine destinate al consumo alimentare.

Il complesso è sito a Ragusa, in C.da San Giacomo – Bellocozzo snc. La struttura è composta da un corpo principale realizzato in muratura portante composto da:

un piano cantinato e da tre piani fuori terra;

da un vano destinato alla collocazione dei silos;

e da un piazzale di pertinenza.

c) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Dati trattati nel Punto G)

Il contratto di affitto risulta essere registrato a Modica il 03/01/2013 al n°39/13 in data antecedente al pignoramento.

In merito alla congruità del canone di affitto è già stato oggetto di relazione apposita depositata in data 29/11/2017

Si allega alla presente una copia del contratto

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ecc

Dati trattati nel Punto F)

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc

Dati trattati nel Punto B) paragrafo d)

f) informazini sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

Dati trattati nel Punto C)

g) attestazione di prestazione energetica

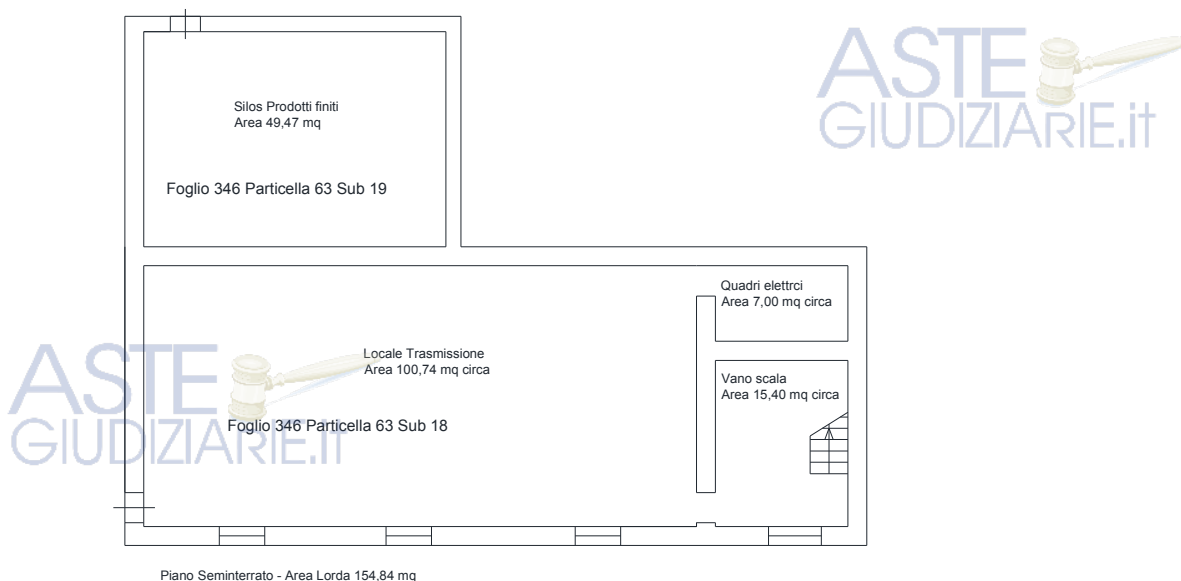
Alla data attuale non è presente un certificato di prestazione energetica, si redigerà tale certificato e si allegherà alla procedura in corso.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Come illustrato precedentemente il complesso è composto da una struttura in muratura e da due piazzali di pertinenza della struttura.

La struttura in muratura si presenta come un unico corpo di fabbrica (Foto n°1-2-3), pertanto la valutazione verrà fatta contestualmente sia per il sub 18 che 19, come se fossero un'unica unità.

Piano seminterrato (Foto n° 6-7)



Il piano seminterrato è collegato con il piano terra dall'interno attraverso un vano scala di circa 15,40 mq che collega tutti i piani dello stabile.

Al piano seminterrato trova collocazione un locale trasmissione di circa 100,74 mq e una zona riservata ai quadri elettrici di circa 7,00 mq.

Pavimentazione realizzata con un battuto di cemento che presenta degli ammaloramenti in alcune parti.

Zocchetto laterale assente.

Pareti: rifinite con intonaco che presenta alcune parti ammalorate o assente.

Soffitto intonacato che presenta alcune parti ammalorate.

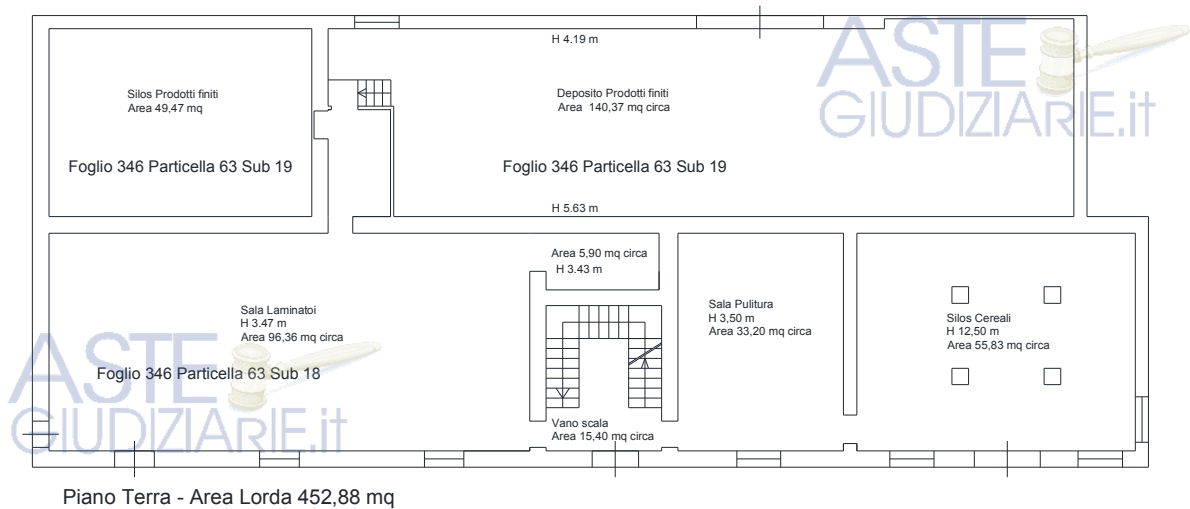
Presenza di alcune zone in cui vi è umidità di risalita che ha intaccato lo strato di intonaco per un'altezza di circa 50/60 cm.

Presenza nel vano scala di estintore e cartellonistica antincendio.

Nel vano trasmissione vi è la mancanza al momento del sopralluogo di un estintore opportunamente segnalato con una cartellonistica e mancante (Foto n°6)

Dalla particella 368 si accede all'area dei silos prodotti finiti, di mq 49,47 circa. Tale area presenta una copertura a tutt'altezza fino al piano terzo della struttura in quanto al suo interno vi sono collocati dei silos. (Foto n° 3)

Piano terra



Il piano terra presenta tre ingressi sul cortile prospiciente per un'area lorda di 452,88 mq circa così suddivisa:

- Sala Laminatoi (Foto n°8), area 96,36 mq circa.

Pavimentazione realizzata con piastrelle in gress 30x30, alcune delle quali sono scheggiate o danneggiate.

Zocchetto laterale in gress alto 6 cm.

Pareti: rifinite con intonaco che presenta alcune parti datate.

Soffitto intonacato.

- Sala Pulitura, area 33,20 mq circa.

Pavimentazione realizzata con piastrelle in gress 30x30, alcune delle quali sono scheggiate o danneggiate.

Pareti: rifinite con intonaco che presenta alcune parti datate.

Soffitto intonacato.

- Silos cereali (Foto n°9), area 55,83 mq circa.

Pavimentazione realizzata con piastrelle in gress 30x30, alcune delle quali sono scheggiate o danneggiate.

Pareti: rifinite con intonaco che presenta alcune parti datate e ammalorate.

Questa stanza presenta un controsoffitto, ma questa zona si estende per tutta l'altezza del fabbricato.

- Deposito prodotti finiti (Foto n°10-11), area 140,37 mq circa.

Attraverso un filtro a contatto con la sala laminatoi si accede al deposito prodotti finiti, che risulta avere una apertura verso l'esterno sulla particella 368.

Pavimentazione realizzata con pietra pece.

Pareti: rifinite con intonaco che presenta alcune parti datate.

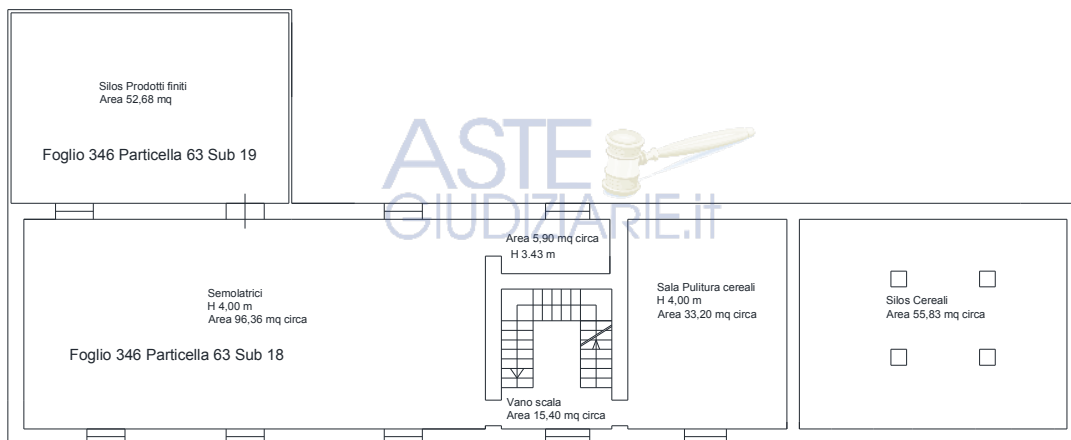
Questa stanza presenta una copertura inclinata realizzata con travi in legno e la presenza di travi di rinforzo in acciaio.

- Silos Prodotti finiti

A questa elevazione si trova l'ambiente dei silos prodotti finiti precedentemente descritto a cui si accede dal piano seminterrato dalla particella 368.

- Nella zona filtro vi è collocato un lavello e uno scaldabagno da 1,20 kW per la produzione di ACS.
- La scala interna è realizzata mediante l'utilizzo di mattoni in pietra pece e presenta porte tagliafuoco per l'accesso ai vari vani.

Piano Primo



Piano Primo - Area Lorda 312,34 mq

Il piano primo presenta un'area lorda di 312,34 mq circa così suddivisa:

- Sala Semolatrici (Foto n°12), area 96,36 mq circa.

Pavimentazione realizzata con tavole in legno.

Pareti: rifinite con intonaco che presenta alcune parti datate.

Soffitto in legno

- Sala Pulitura, area 33,20 mq circa.

Pareti: rifinite con intonaco che presenta alcune parti datate.

Soffitto in legno

- Silos cereali, area 55,83 mq circa.

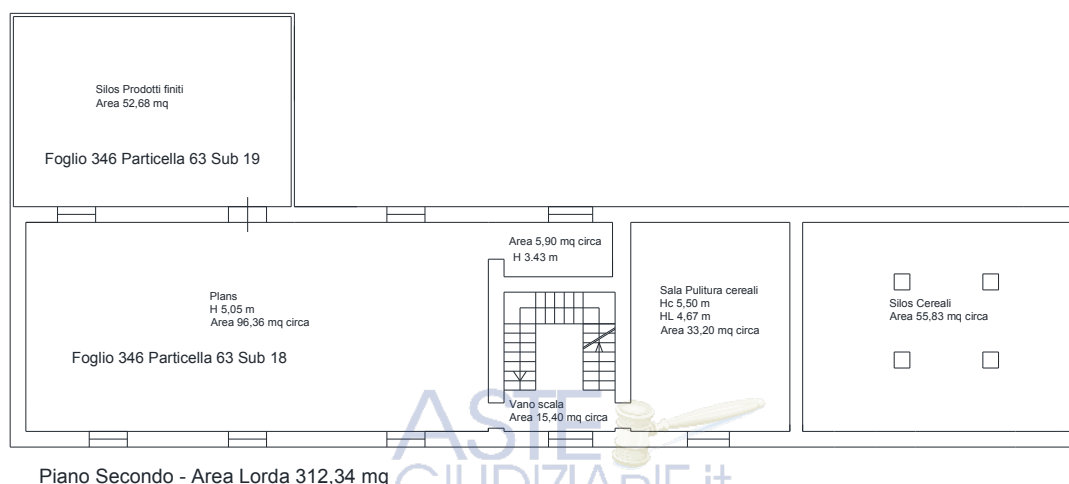
A questa elevazione si trova l'ambiente dei silos cereali precedentemente descritto al piano terra

- Silos Prodotti finiti, area 52,68 mq circa

A questa elevazione si trova l'ambiente dei silos prodotti finiti a cui si accede dal vano semolatrici attraverso un'apertura.

La struttura a partire dalla prima elevazione fino a quota piano secondo è realizzata in acciaio con tamponatura e copertura con pannelli coibentati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Piano Secondo



Il piano secondo presenta un'area lorda di 312,34 mq circa così suddivisa:

- Sala Plans (Foto n°13), area 96,36 mq circa.

Pavimentazione realizzata con tavole in legno.

Pareti: rifinite con intonaco che presenta alcune parti datate.

Soffitto in legno

- Sala Pulitura (Foto n°15), area 33,20 mq circa.

Pareti: rifinite con intonaco che presenta alcune parti datate.

Soffitto in legno

Nota: chi ha in locazione lo stabile ha lamentato delle infiltrazioni che hanno danneggiato parte del materiale di consumo. Tali infiltrazioni sono dovute alla cattiva manutenzione della copertura, sono infatti evidenti infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura (Foto n°16). In merito a questa problematica è stato chiesto al

ASTE
GIUDIZIARIE.it

proprietario dello stabile di intervenire per risolvere la situazione in data 22/09/2017 da parte del conduttore.

- Silos cereali, area 55,83 mq circa.

A questa elevazione si trova l'ambiente dei silos cereali precedentemente descritto al piano terra

- Silos Prodotti finiti (Foto n°14), area 52,68 mq circa

A questa elevazione si trova l'ambiente dei silos prodotti finiti a cui si accede dalla sala Plans.

La Pavimentazione di questo livello risulta essere realizzata in lamierino, le tamponature e la copertura in pannelli coibentati.

Parti comuni immobile

Gli infissi presenti non sono di ultima generazione, sono realizzati in alluminio o in legno, dotati di vetro semplice e una rete para-insetti posizionata verso l'esterno della struttura.

Nella struttura sono presenti diversi quadri elettrici necessari per il funzionamento di tutte le apparecchiature presenti.

L'immobile non presenta impianto di climatizzazione ne estivo ne invernale.

Non vi è un impianto di allarme o videosorveglianza.

La parte esterna della struttura si trova in un cattivo stato di conservazione.

La copertura non è a tenuta, infatti vi sono tracce di infiltrazione al piano secondo.

Manca una delimitazione del lotto che costeggia la SSPP 55.

I piazzali esterni che costituiscono le particelle 368 e 370 sono entrambi di pertinenza della struttura sopra descritta e risultano essere pavimentati con un massetto in cemento.

Nella particella 368 vi è la presenza di una platea in cui sono collocati dei silos (Foto n°4).

Le superfici di tali aree sono le seguenti:

Particella 368 → mq 2360,00 circa

Particella 370 → mq 16,00 circa

La superficie lorda complessiva compresi gli accessori e spessori dei muri perimetrali per l'intero immobile è pari a:

piano interrato: **154,84 mq circa**

piano terra lordo: **452,88 mq circa**

piano primo lordo: **312,34 mq circa**

piano secondo lordo: **312,34 mq circa**

Sup. lorda totale piano S1: **154,84 mq circa**

Sup. lorda totale piano T-1-2: **1.077,56 mq circa**

La superficie di pertinenza dei piazzali è complessivamente pari a **2.376,00 mq circa**

STIMA DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione degli immobili in questione, si farà riferimento a due tipi di stima, quella sintetica e quella analitica.

La stima sintetica si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per superficie, sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima analitica giunge alla formulazione di un valore di stima scomponendo il bene in esame nelle sue caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche, considerandole separatamente e nelle relazioni che dette caratteristiche hanno fra loro e col bene intero. La formulazione del giudizio di stima è quindi mediata dall'elaborazione dei dati e delle caratteristiche economiche, tecniche e giuridiche in maniera dettagliata e minuta. Detto procedimento analitico può applicarsi sotto qualsiasi aspetto economico. Le tipologie di stima tipicamente analitiche e che verranno utilizzate nella presente relazione sono le stime del valore del costo di costruzione, di ricostruzione e per capitalizzazione dei redditi.

L'immobile identificato come Lotto n°1 è formato da:

- Locale trasmissione, deposito e silos prodotti finiti (Piano S1);
- Sala Laminatoi, pulitura cereali, silos cereali, deposito prodotti finiti e silos prodotti finiti (Piano terra);

- Sala Semolatrici, deposito, pulitura cereali, silos cereali e silos prodotti finiti (Piano primo);
- Sala Plans, deposito, pulitura cereali, silos cereali e silos prodotti finiti (Piano secondo);
- Piazzali esterni

Da informazioni assunte dai dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite, si effettua la stima dei valori di vendita e affitto dei vari elementi che costituiscono il lotto n°1, considerando la destinazione d'uso risultante nel progetto autorizzato dal Comune di Ragusa.

Provincia: RAGUSA

Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	400	600	L	1,8	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Considerando il non perfetto grado di conservazione sia interno che esterno della struttura, tenendo conto del grado delle rifiniture interne, della tipologia di infissi vetusti, che la struttura supera abbondantemente i vent'anni dalla data di costruzione, dell'ammaloramento della copertura si può considerare:

- un valore di stima pari a 400 euro/mq per il piano terra primo e secondo e 200 euro/mq per il piano seminterrato
- un canone di locazione pari a 1.8 euro/mq per il piano terra primo e secondo e 0.90 euro/mq per il piano seminterrato.

Piazzale:

Considerando il buono stato di conservazione del piazzale si può considerare un valore di stima pari a 50.00 euro/mq e un canone di locazione pari a 0.15 euro/mq.

Immobile:

Essendo la dimensione lorda dell'immobile pari a:

Sup. lorda totale piano S1: 154,84 mq circa x 200,00 €/mq = 30.968,00 €

Sup. lorda totale piano T-1-2: 1.077,56 mq circa x 400,00 €/mq = 431.024,00 €

Per un valore complessivo pari a **Vf1** = 30.968,00 + 431.024,00 = **461.992,00 €**

Analiticamente si procederà con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si basa sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri.

Partendo dal presupposto che per l'immobile in oggetto, si considera un canone di affitto come sopra riportato.

Il reddito medio mensile per la totalità dei mq risulta essere pari a:

1,8 €/mq x 1077,56 mq = 1.939,61 €/mese

0,9 €/mq x 154,84 mq = 154,84 €/mese

Moltiplicando i valori appena ricavati per 12 si ottiene il reddito padronale lordo annuo
R.p.l. = 2.078,96 € x 12 = 24.947,57 €/anno

Da questo valore occorre dedurre le spese e perdite di parte padronale **S.p.p.**(manutenzione relative al fabbricato, tributi gravanti sull'immobile, perdite di parte padronale dovute a sfritto ed inesigibilità) che nella generalità dei casi variano dal 15% al 25% del canone normale annuo di locazione. Per cui ipotizzando un'incidenza del 20% avremo il seguente reddito medio annuo:

B.f. = 24.947,57 € x 0,80 = 19.958,05 €/anno

Capitalizzando tale reddito netto medio presunto al tasso del 3,5% si ottiene:

Vf2 = **B.f./r** = 19.958,05 € x 100/3,5 = **570.230,13 €**

Mediando i due valori desunti dai due metodi di stima avremo che il valore del fabbricato è:

Vf = (461.992,00 € + 570.230,13 €)/2 = **516.111,06 €**

Piazzale:

Essendo la dimensione lorda del piazzale pari a circa 2376,00 mq.
 $2376,00 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \mathbf{118.800,00 \text{ €}}$



Il piazzale in oggetto, sarebbe capace di esprimere un canone di affitto mensile pari a 0.15 euro/mq.

Il reddito medio mensile per la totalità dei mq risulta essere pari a:

$$0,15 \text{ €/mq} \times 2.376,00 \text{ mq} = 356,40 \text{ €/mese}$$

Moltiplicando il valore appena ricavato per 12 si ottiene il reddito padronale lordo annuo **R.p.l.**:

$$\mathbf{R.p.l.} = 356,40 \text{ €} \times 12 = 4.276,80 \text{ €/anno}$$

Da questo valore occorre dedurre le spese e perdite di parte padronale **S.p.p.**(manutenzione relative al fabbricato, tributi gravanti sull'immobile, perdite di parte padronale dovute a sfritto ed inesigibilità) che nella generalità dei casi variano dal 15% al 25% del canone normale annuo di locazione. Per cui ipotizzando un'incidenza del 20% avremo il seguente reddito medio annuo:

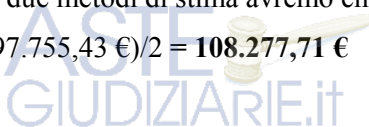
$$\mathbf{B.f.} = 4.276,80 \text{ €} \times 0,80 = 3.421,44 \text{ €/anno}$$

Capitalizzando tale reddito netto medio presunto al tasso del 3,5% si ottiene:

$$\mathbf{V} = \mathbf{B.f./r} = 3.421,44 \text{ €} \times 100/3,5 = \mathbf{97.755,43 \text{ €}}$$

Mediando i due valori desunti dai due metodi di stima avremo che il valore del fabbricato è:

$$\mathbf{V-posto auto} = (118.800,00 \text{ €} + 97.755,43 \text{ €})/2 = \mathbf{108.277,71 \text{ €}}$$



Ne segue che il valore complessivo dello stabile oggetto della seguente perizia compreso di piazzale è pari a: 624.388,78 euro.

A questo valore bisogna applicare un abbattimento forfettario pari al 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa perizia.

$$624.388,78 - 15\% = 530.730,46 \text{ euro}$$

Per la regolarizzazione di questo bene bisogna sostenere le seguenti spese:

- Somme per la cancellazione delle annotazioni, trascrizioni, ecc, 1734,00 euro, oltre l'importo per il consulente che dovrà sostenere il futuro acquirente, non considerato in questo valore sopra riportato.
- Somme per regolarizzazione catastale sopra descritte

1731,56 euro



- Somme per regolarizzazione urbanistica (demolizioni tettoie esterne)
4.500,00 euro

NOTA: Le somme detratte dovranno essere sostenute dalla eventuale parte acquirente per la regolarizzazione del bene.

- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni.

Pertanto il valore finale del bene oggetto della seguente esecuzione immobiliare è il seguente

$$530.730,46 - 1734,00 - 1731,56 - 4.500,00 = \mathbf{522.764,90 \text{ euro}}$$

Applicazione dell'iva.

Sono considerati fabbricati strumentali per natura gli immobili appartenenti alle categorie catastali B,C,D,E,A/10.

In pratica, sono strumentali per natura gli immobili che, ai sensi dell'articolo 43 comma 2, del DPR n.917/86, per le loro caratteristiche, non possono essere utilizzati diversamente senza radicali trasformazioni anche se non utilizzati o dati in locazione.

Alla luce di quanto sopra riportato si determinano i seguenti valori di vendita:

Lotto unico – Immobile strumentale

Se l'acquirente è una persona fisica il venditore ha la possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA → prezzo di partenza al quale applicarla **522.764,90 euro**

Se l'acquirente è un soggetto passivo di IVA, il venditore può decidere se applicare o meno l'iva che verrà applicata in regime di Reverse Charge, quindi il debitore d'imposta è l'acquirente titolare di P.Iva.

Definizione di Reverse Charge: L'effetto fondamentale del reverse charge è lo spostamento del carico tributario IVA dal venditore all'acquirente, con conseguente pagamento dell'imposta da parte di quest'ultimo: l'onere IVA si sposta, pertanto, dal cedente al cessionario nel caso di cessione di beni.

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comodità divisibilità del bene.

Per quanto sopra riportato i beni elencati sono considerati un unico lotto, in quanto costituiscono un unico complesso produttivo.



j) eseguire almeno 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dall'esterno e 4 scatti dall'interno)

Si riportano le fotografie effettuate nell'allegato fotografico allegato.

Sperando di essere stato utile al Sig. Giudice Istruttore rassegno la presente relazione a cui allego:

- 1) elaborati fotografici;
- 2) visure e planimetrie catastali;
- 3) documentazione reperita presso gli uffici Pubblici
- 4) ispezioni ipotecarie

Ragusa, 19/01/2018

Il C.T.U

Dott. Ing. ZZZ

