

Tribunale di Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento: n. 34 / 2012 P

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Relazione tecnica di stima di due capannoni artigianali per il **fallimento n. 34 / 2012**

Curatore fallimentare: avv. Giovanna Floriana Pelligra;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ing. Giovanni Salafia nato Ragusa il 29/01/1968 e domiciliato presso il proprio studio di Ragusa in Via Borsellino, 44,

PREMESSO

che il sottoscritto veniva nominato tecnico ausiliario del curatore fallimentare per procedimento fallimentare in oggetto il 07 febbraio 2019;

Ciò premesso

il tecnico, esaminati gli atti ed i documenti del fallimento, esaminati i dati raccolti durante il sopralluogo del **10 settembre 2019** e avendo raccolto le informazioni tecniche necessarie, presenta la propria valutazione tecnico-economica e la suddivisione in tre lotti distinti così come disposto dal G.D.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di tecnica di stima

Il mandato

La presente perizia tecnica è stata richiesta per stimare i capannoni artigianali del **fallimento n. 34 / 2012 xxxx.**;

I richiami tecnico-normativi

Le norme che regolamentano l'edificazione sono rappresentate da:

- Testo unico per l'edilizia D.P.R. 380/2001;
- Legge Regionale 37/85;
- Legge Regionale 17/78;
- D.M. LL.PP. 16/01/'96.
- NTC 2018;

Scopo della stima

Il fallimento **n. 34/2012** della NNNNNNha nel proprio compendio fallimentare, un capannone industriale costituito da tre distinti corpi di fabbrica il primo di mq **1860** al piano terra che nel seguito verrà indicato come **corpo A**, il secondo di **mq 1535** al piano interrato che nel seguito verrà indicato come **corpo B** e il terzo di **mq 590** sempre al piano interrato che nel seguito verrà indicato come **corpo C**. Il piano terra, oltre ai **1860 mq** ha un vano spogliatoi/servizi al piano terra di **35 mq** e due piani ammezzati rispettivamente di **mq 81** e di **mq 120** destinati a uffici. Dal piano terra **corpo A** si può accedere in modo esclusivo a una area scoperta di **mq 310**. Ai tre corpi di fabbrica si accede attraverso due accessi carrabili che consentono dal **Viale n. 17 civico 15** della **Fase III della zona industriale di Ragusa** di accedere agli spazi comuni di **mq 1250**. Gli spazi comuni sono rappresentati un cortile al piano terra con due accessi carrabili dalla pubblica via, da due ampi scivoli verso il piano interrato, un cortile al piano interrato parzialmente coperto e una riserva idrica da 40 mila litri con annesso vano pompe anch'esso coperto.

Sopralluogo e accesso agli atti

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo in data **10 settembre 2019** durante il quale ha eseguito rilievi fotografici e metrici e ha raccolto informazioni necessarie alla stesura della presente relazione. Ha pertanto verificato durante la ricognizione dei luoghi, la rispondenza con gli elaborati grafici sia catastali che di progetto relativi alla **C.E. n. 116/1993 del 17.03.1994, C.E. n. 131/1996, C.E. n. 79/2000 del 15.05.2003** (2° ampliamento) e della **D.I.A. n. 59 del 07 marzo 2008** e ha verificato altresì le caratteristiche di finitura e conservazione del bene. L'immobile nella sua forma definitiva ha un **certificato di collaudo strutturale del 22 febbraio 2005** e una **agibilità rilasciata dal Comune di Ragusa il 12 maggio 2005**. Il CTU ha estratto copia dei progetti originali depositati presso gli uffici tecnici comunali e gli elaborati presenti in base dati del catasto, Agenzia delle Entrate. Quest'ultimo accesso è stato effettuato in modalità telematica.

Inquadramento del bene oggetto di stima

L'unità immobiliare di cui al **foglio A143, particella 348 subalterno 3** rappresentava un opificio industriale costituito da piano interrato, piano terra e piano primo ammezzato. Quest'ultimo destinato a ufficio. L'edificio industriale ricade sul territorio del comune di Ragusa nella FASE III della Zona Industriale. Nel complesso l'intero **piano interrato** copre una superficie di **mq 2144 (corpo B + corpo C)** e altezza di **5,10 mt**, il **piano terra** copre una superficie di **mq 1860** e altezza media di **6,00 mt**, il **piano ammezzato** costituito da due distinte aree collocate all'inizio e alla fine del piano terra per totali **264 mq** con uffici e spogliatoi. L'area in cui ricadono i lotti è area industriale del comune di Ragusa in area di P.R.G. "Area di Sviluppo Industriale". La **consistenza complessiva** è pari a **3985 mq di aree coperte**. I beni del fallimento, da gennaio 2022 sono rappresentati in catasto fabbricati al foglio A143, particella 348 subalterni 4 (BCC), 5, 6 e 7. Confinano a:

- EST con ;
- EST con ;
- OVEST con;
- OVEST con;
- SUD con ;
- NORD con ;

Individuazione catastale e consistenze

In catasto fabbricati del comune di Ragusa l'intero complesso industriale era rappresentato alla **particella n. 348 del foglio A143 subalterno 3, zona censuaria 1, categoria D1 e rendita € 19'884,00. Il CTU, con autorizzazione del Giudice, ha operato il frazionamento dei tre corpi di fabbrica al fine di ampliare la platea dei possibili acquirenti. Per la suddivisione in lotti il CTU ha predisposto un atto di frazionamento urbanistico, tramite C.I.L.A. e una divisione catastale tramite procedura DOC.FA dell'Agenzia delle Entrate.**

Il frazionamento urbanistico realizzato tramite autorizzazione edilizia di tipo **C.I.L.A. Senza Opere** ha protocollo telematico del sistema **URBIX** del Comune di Ragusa: n. **165076 del 15/12/2021**. La divisione catastale in tre lotti è stata attuata tramite due procedure Doc.Fa:

- La prima procedura ha consentito di costituire il **subalterno 4** come Bene Comune Censibile di categoria C6 classe 1 che identifica le due scivole comuni ai tre corpi, lo spazio antistante il piano terra, le scivole e lo spazio coperto tra i due corpi al piano interrato;
- La seconda procedura Doc.Fa. ha consentito di sopprimere il subalterno 3 e di costituire i subalterni 5 (corpo A), subalterno 6 (corpo B) e subalterno 7 (corpo C).

L'intestazione dei beni in catasto non ha richiesto alcun aggiornamento poiché i beni risultano intestati a MMMMMMMMMMMM In catasto la planimetria del sub 3 non conteneva il piano ammezzato. Con la procedura DocFa il CTU ha soppresso il subalterno 3 costituendo i subalterni 5, 6 e 7, la planimetria del subalterno 5 che fa riferimento al piano terra è stata aggiornata all'attualità con l'inserimento dei sopra citati piani ammezzati.

Descrizione dei beni e suddivisione in lotti

Il CTU ha predisposto, autorizzato dal Giudice, la soppressione del **subalterno 3 della particella 348 foglio A143** costituendo tre nuove particelle ordinarie, e una particella speciale che costituisce il **BCC** per i tre precedenti subalterni ordinari. I tre lotti che derivano dal frazionamento sono quindi:

- **Lotto 1** identificato al foglio **A143, particella 348 subalterno 5** costituiti da **mq 1860** al piano terra, **mq 264** di piano ammezzato e **mq 310** al piano terra con accesso esclusivo dal corpo di fabbrica al piano terra;
- **Lotto 2** identificato al foglio **A143, particella 348 subalterno 6** di **mq 1535** al piano interrato;
- **Lotto 3** identificato al foglio **A143, particella 348 subalterno 7** di **mq 590** al piano interrato;

Infine il bene identificato al foglio A143, **particella 348 subalterno 4 di 1250 mq** rappresenta un **Bene Comune Censibile** costituito da una area scoperta al piano terra con due accessi carrabili dalla pubblica via, da due ampie scivole verso il piano interrato, un cortile al piano interrato parzialmente coperto e una riserva idrica da 40 mila litri con annesso vano pompe, anch'esso coperto.

Stima del valore commerciale dei singoli lotti

Lotto 1: Piano terra, subalterno 5, di **1860 mq** di superficie lorda di capannone industriale con altezza media di **6,0 mt**, **264 mq di uffici e spogliatoi** distribuiti tra piano terra e piano ammezzato, **mq 310 di area esterna esclusiva e quota indivisa dei 1250 mq (subalterno 4 comune ai subalterni 5, 6 e 7)**. Il subalterno 4 è costituito ad area esterna al piano terra/interrato con scivoli di accesso al piano interrato di area esterna al piano interrato parzialmente coperta. Il subalterno 4 rappresenta un Bene Comune Censibile con quota indivisa pari a **1/3 inclusa la quota indivisa di 1/3 di una cisterna da 40 mc**.

Valore commerciale del lotto 1 (subalterno 5):

$€ 485,00 \times 1860 \times 1.0 + € 485,00 \times 264,00 \times 1.0 + € 485,00 \times 310,00 \times 0.1 + € 485,00 \times 1250,00 \times 1/3 \times 0.1 = € 1.065.383,33$

Lotto 2 (subalterno 6): Piano interrato subalterno 6 di **1535,00 mq** di superficie lorda di capannone industriale con altezza media di **5,1 mt e 1250 mq (subalterno 4 comune ai subalterni 5, 6 e 7)**. Il subalterno 4 è costituito ad area esterna al piano terra/interrato con scivoli di accesso al piano interrato di area esterna al piano interrato parzialmente coperta. Il subalterno 4 rappresenta un Bene Comune Censibile con quota indivisa pari a **1/3 inclusa la quota indivisa di 1/3 di una cisterna da 40 mc**.

Valore commerciale del lotto 2 (subalterno 6): $€ 634.208,33 = € 400,00 \times 1535,00 \times 1.0 + € 485,00 \times 1250,00 \times 1/3 \times 0.1 - € 13.000,00$ (per la realizzazione del divisorio in mattoni di cemento da 30 cm) $= € 634.208,33 - € 13.000,00 = € 621.208,33$

Lotto 3 (subalterno 7): Piano interrato di **590,00 mq** di superficie lorda di capannone industriale con altezza media di **5,1 mt e 1250 mq (subalterno 4 comune ai subalterni 5, 6 e 7)**. Il subalterno

4 è costituito ad area esterna al piano terra/interrato con scivoli di accesso al piano interrato di area esterna al piano interrato parzialmente coperta. Il subalterno 4 rappresenta un Bene Comune Censibile con quota indivisa pari a 1/3 inclusa la quota indivisa di 1/3 di una cisterna da 40 mc.

Valore commerciale del lotto 3 (subalterno 7): € 256.208,33 = € 400,00 x 590,00 x 1.0 + € 485,00 x 1250,00 x 1/3 x 0.1

Per sintetizzare è possibile rappresentare tale valutazione in forma tabellare come segue:

Lotto 1						
Descrizione	Superficie	Sup.raggiagliata	Prezzo	Totale		
1 Zona lavorazione e Uffici al Piano terra H = 6,50	1860,00	1860,00	€ 485,00	€ 902 100,00	€	1 065 383,33
1 Spogliatoio, servizi e vano scala a piano terra	63,00	63,00	€ 485,00	€ 30 555,00		
1 Zona Uffici piano Ammezzato H = 3,10	81,00	81,00	€ 485,00	€ 39 285,00		
1 Zona Uffici Piano Ammezzato H = 3,40	120,00	120,00	€ 485,00	€ 58 200,00		
1 Area Esterna scoperta (quota esclusiva)	310,00	31,00	€ 485,00	€ 15 035,00		
1 Area Esterna scoperta (quota indivisa) pari a 1/3	1250,00	41,67	€ 485,00	€ 20 208,33		
1				€ -		
Lotto 2						
2 Deposito A Piano Interrato	1535,00	1535,00	€ 400,00	€ 614 000,00	€	621 208,33
2 Area Esterna scoperta (quota indivisa) pari a 1/3	1250,00	41,67	€ 485,00	€ 20 208,33		
2 Realizzazione divisorio in mattoni di cemento da 30 cm	1,00	130,00	€ 100,00	€ 13 000,00		
2						
Lotto 3						
3 Deposito B Piano Interrato	590,00	590,00	€ 400,00	€ 236 000,00	€	256 208,33
3 Area Esterna scoperta (quota indivisa) pari a 1/3	1250,00	41,67	€ 485,00	€ 20 208,33		
3				€ -		
TOTALE LOTTI					€	1 942 800,00

La superficie raggiagliata è quella che si ottiene moltiplicando il valore della superficie reale per il rapporto mercantile. Per le aree scoperte si è scelto rapporto mercantile pari a 0,1. Per le superfici comuni ricadenti nel subalterno n. 4 di categoria Bene Comune Censibile (B.C.C.) trattandosi di superfici indivise, si è scelto di computare un terzo della superficie per ciascuno dei tre subalterni, il subalterno 5, il subalterno 6 e il subalterno 7.

Iscrizioni ipotecarie

Per l'immobile oggetto di perizia si sono riscontrate le iscrizioni ipotecarie riportate nel seguito. Allo stato attuale i beni del fallimento sono rappresentati dalle unità immobiliari identificati in catasto fabbricati al foglio A143, particella 348 e subalterni 4 (BCC), 5, 6 e 7. Tali unità immobiliari sono state edificate sulle particelle 534 e 547 del foglio A143 del catasto terreni. A seguito del completamento dei tre corpi di fabbrica, l'intero fabbricato è stato inserito in mappa al foglio A143, particella 348 subalterno 1 del catasto fabbricati. Successivamente i fabbricati raggruppati sono stati frazionati in due unità immobiliari: il subalterno 2 e il subalterno 3 del foglio A143 particella 348 del

catasto fabbricati. NNNNNNNNNNNNera intestataria dell'unità immobiliare di cui al foglio A143 particella 348 subalterno 3. Quest'ultima unità immobiliare, nel gennaio 2022 è stata frazionata nelle tre unità immobiliari identificati in catasto fabbricati al foglio A143, particella 348 e subalterni 4 (BCC), 5, 6 e 7.

	Unità Immobiliare	Generalità dal 1999
1	Foglio 143 Particelle 534 e 547	TRASCRIZIONE del 10/06/2003 - Registro Particolare 7138 Registro Generale 9119 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 79/2000 del 15/05/2003 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
2	Foglio 143 Particelle 534 e 547	TRASCRIZIONE del 01/10/1999 - Registro Particolare 11354 Registro Generale 14494 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 34676 del 13/09/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3	Foglio 143 Particelle 534 e 547	ISCRIZIONE del 23/10/2004 - Registro Particolare 7695 Registro Generale 22594 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 28919/2003 del 08/09/2004 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973 Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1073 del 23/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	Foglio 143 Particelle 534 e 547	ISCRIZIONE del 22/11/2007 - Registro Particolare 6545 Registro Generale 25988 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 43648/2007 del 21/11/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1075 del 23/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	Foglio 143 Particella 348 Subalterno 1	ISCRIZIONE del 20/06/2000 - Registro Particolare 1144 Registro Generale 9422 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 42394/3724 del 16/06/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2548 del 01/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6	Foglio 143 Particella 348 Subalterno 1	ISCRIZIONE del 28/04/2004 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 8624 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 79979/6094 del 26/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 909 del 08/06/2004 (EROGAZIONE A SALDO) 2 - Annotazione n. 2489 del 16/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
7	Foglio 143	ANNOTAZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 909 Registro Generale 11644 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 80660 del 13/05/2004

	Particella Subalterno 1	348	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3286 del 2004
8	Foglio 143 Particella Subalterno 1	348	TRASCRIZIONE del 24/01/2008 - Registro Particolare 1258 Registro Generale 1897 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 22404/3255 del 29/12/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 9327 del 22/07/2009
9	Foglio 143 Particella Subalterno 1	348	TRASCRIZIONE del 27/03/2014 - Registro Particolare 2744 Registro Generale 3865 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 402 del 03/02/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2494 del 16/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) Immobili precedenti
10	Foglio 143 Particella Subalterno 3	348	ISCRIZIONE del 14/07/2010 - Registro Particolare 3283 Registro Generale 13740 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 2229/1706 del 06/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
11	Foglio 143 Particella Subalterno 3	348	ISCRIZIONE del 14/07/2010 - Registro Particolare 3284 Registro Generale 13740 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 2229/1706 del 06/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
12	Foglio 143 Particella Subalterno 3	348	ISCRIZIONE del 08/01/2013 - Registro Particolare 27 Registro Generale 234 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1185/2012 del 27/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 15 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 23 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 29 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
13	Foglio 143 Particella Subalterno 3	348	ISCRIZIONE del 20/06/2000 - Registro Particolare 1144 Registro Generale 9422 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 42394/3724 del 16/06/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2548 del 01/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
14	Foglio 143 Particella Subalterno 3	348	ISCRIZIONE del 28/04/2004 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 8624 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 79979/6094 del 26/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati:

		1 - Annotazione n. 909 del 08/06/2004 (EROGAZIONE A SALDO) 2 - Annotazione n. 2489 del 16/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
15	Foglio 143 Particella 348 Subalterno 3	ANNOTAZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 909 Registro Generale 11644 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 80660 del 13/05/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3286 del 2004
16	Foglio 143 Particella 348 Subalterno 3	TRASCRIZIONE del 24/01/2008 - Registro Particolare 1258 Registro Generale 1897 Pubblico ufficiale xxx Repertorio 22404/3255 del 29/12/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 9327 del 22/07/2009
17	Foglio 143 Particella 348 Subalterno 3	TRASCRIZIONE del 27/03/2014 - Registro Particolare 2744 Registro Generale 3865 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 402 del 03/02/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2494 del 16/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) Immobili precedenti
18	Foglio 143 Particella 348 Subalterno 3	ISCRIZIONE del 11/01/2013 - Registro Particolare 54 Registro Generale 438 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 74/2012 del 11/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
19	Foglio 143 Particella 348 Subalterno 3	ISCRIZIONE del 11/01/2013 - Registro Particolare 56 Registro Generale 440 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 35/2012 del 05/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
20	Foglio 143 Particella 348 Subalterno 3	TRASCRIZIONE del 15/02/2013 - Registro Particolare 1743 Registro Generale 2344 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2496 del 27/12/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico

Dati urbanistici

I tre corpi di fabbrica costituenti i tre lotti sopra descritti ricadono nella zona omogenea di P.R.G. "Contesti Produttivi Esistenti" del vigente P.R.G. di Ragusa (RG) – zona industriale di Ragusa. Urbanisticamente il bene è stato regolarmente realizzato giusta **concessione edilizia n. 116 del 1993** e successive **varianti di completamento n. 131 del 1996 e n. 79 del 2000**.

Completivamente i tre capannoni ricadono in un lotto di circa **5000,0 mq** che, con i parametri di PRG vigenti all'epoca dell'edificazione, consentiva la realizzazione di una superficie coperta fuori terra di **2500,00 mq** e la realizzazione di un volume complessivo pari a **40'000,00 mc**.

In totale ne sono stati realizzati circa **15'000,00 mc** di cui coperti **3985,00 mq**. Al momento del sopralluogo il CTU ha verificato che lo stato di fatto non presentava evidenti difformità rispetto a progetti originali. Nel **2008** è stata approvata la **DIA n. 59 del 2008** per frazionare il piano interrato dell'intero immobile realizzato. Le opere relative al frazionamento di cui alla DIA n. 59 del 2008 devono ancora essere realizzate e consistono in circa 130 mq di parete di blocchi in cemento per una lunghezza di 25,5 mt e una altezza di 5,1 mt. Il divisorio così realizzato rappresenta la divisione fisica tra l'unità di cui al foglio **A143 particella 348 subalterno 6** e l'unità di cui al foglio **A143 particella 348 subalterno 2** di proprietà **xxx**

Criteri di stima adottati

Per la stima di capannoni industriali lo scrivente fa riferimento ai dati forniti dall'ing. Occhipinti tramite la sua perizia che prende a sua volta a riferimento l'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate. Quest'ultimo fornisce un dato aggregato per il 2021 sui prezzi al mq degli immobili con destinazione produttiva ricadenti nella zona periferica Zona Industriale di Ragusa. Per tale area il valore dei capannoni industriali al mq si attesta su valori compresi tra **€ 290,00 ed € 485,00 al mq**. Coerentemente con la scelta dell'ing. Occhipinti anche lo scrivente ritiene di poter scegliere proprio il valore al mq di **€ 400,00** per il piano interrato e **€ 485,00** per il piano terra e ammezzato perché il bene ha caratteristiche di economicità delle finiture e delle sue componenti fondamentali. Per le aree comuni scoperte il CTU ritiene di dover adottare dei **rapporti mercantili pari a 0.1** e pertanto i valori delle aree scoperte al piano terra/interrato assumono valore commerciale di **€ 48,50 al mq**.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia	Conservazione	Min (€/mq)	Max(€/mq)	Sup(Lorda/Netta)	
Capannoni Industriali	NORMALE	290	485	L	Lorda

Conclusioni

I capannoni industriali ricadenti nella FASE III della zona industriale di Ragusa sono stati frazionati a mezzo C.I.L.A. senza opere con protocollo telematico del sistema URBIX del Comune di Ragusa: n. 165076 del 15/12/2021. La divisione catastale in tre lotti è stata attuata tramite due procedure Doc.Fa n. del 28 settembre 2020 possono essere oggetto di vendita e in funzione della loro consistenza di seguito descritta vengono stimati dal CTU complessivamente € 1.950.400,00 suddivisi come segue:

Lotto 1 con valore commerciale: € 1.065.000,00 = € 1.065.383,33 - 383,33. Unità immobiliare identificata al foglio A/143, particella 348 subalterno 5, costituito da piena proprietà a piano terra di 1860 mq di superficie lorda di capannone industriale con altezza media di 6,5 mt, piena proprietà di 264 mq di uffici e spogliatoi distribuiti tra piano terra e piano ammezzato, piena proprietà di 310 mq circa di area esterna esclusiva e quota indivisa di 1/3 di un'area esterna di 1250 mq totali con scivoli di accesso al piano terra/interrato inclusa la quota indivisa di 1/3 di una cisterna da 40 mc. **Per la stesura dell'APE sono da sostenere € 383,33.**

Lotto 2 con valore commerciale € 621.208,33 = € 634.208,33 - € 13.000. Unità immobiliare identificata al foglio A/143, particella 348 subalterno 6 costituita da piena proprietà di piano interrato di 1535,00 mq di superficie lorda di capannone industriale con altezza media di 5,1 mt e quota indivisa di 1/3 di un totale di 1250 mq di area esterna al piano terra/interrato con scivoli di accesso al piano interrato inclusa la quota indivisa di 1/3 di una cisterna da 40 mc. **La regolarizzazione del lotto 2 necessita la realizzazione di un divisorio in muratura in blocchi di cemento da 30 cm di spessore per una altezza di 5,10 mt e una lunghezza di 25,50 mt per un costo totale di € 13.000,00.**

Lotto 3 con valore commerciale € 256.208,33. Unità immobiliare identificata al foglio A/143, particella 348 subalterno 7 costituita da piena proprietà di piano interrato di 590,00 mq di superficie lorda di capannone industriale con altezza media di 5,1 mt e quota indivisa di 1/3 della superficie totale di

1250 mq di area esterna al piano terra/interrato con scivoli di accesso al piano interrato inclusa la quota indivisa di 1/3 di una cisterna da 40 mc. Nessun costo di regolarizzazione da sostenere.

Il CTU fa inoltre osservare che:

- Il frazionamento catastale attraverso pratica DocFa attuato sopprimendo il subalterno 3 del foglio 143 particella 348 e costituendo i subalterni 5, 6 e 7 nonche il subalterno 4 come bene comune censibile, ha modificato la rendita complessiva da € 19'884,00 (rendita catastale assegnata e approvata nel marzo del 2008) a € 16'471,26 (rendita proposta dal CTU all'agenzia delle entrate nel gennaio del 2022). Ai sensi dell'art. 74 della L. n.342/00 e ribadito dalla successiva circolare 4/T/2001, gli uffici catastali possono procedere alla rettifica di tale rendita anche oltre l'usuale termine annuale dalla data di proposizione della rendita. La rendita rettificata, ai sensi dell'art. 74 della L. n.342/00 esplica effetti ai fini fiscali solo ed esclusivamente dalla data della loro notificazione al contribuente interessato.
- Che sull'area di sedime gravano i vincoli imposti dal P.R.G. e dall'I.R.S.A.P. (ex). Tutte le attività che si intendano svolgere all'interno dei capannoni industriali identificati al foglio 143 particella 348 subalterni 4, 5, 6 e 7 deve essere autorizzata dalla IRSAP (ex).

Il tecnico ritiene di aver esaurito, con la presente, il suo mandato e consegna a mezzo PEC al Curatore fallimentare, avv. Giovanna Floriana Pelligra, la presente relazione scritta che si compone di n. 12 (dodici) pagine dattiloscritte piu allegati e rimane a disposizione del G.D. e del curatore fallimentare per qualsiasi chiarimento e per eventuali ulteriori attività in espletamento del proprio mandato. I lotti pignorati non rientrano nel campo di applicazione IVA. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le circostanze, dovrà rilasciare opportuna dichiarazione sul proprio regime fiscale. I costi per l'APE sono dovuti solo per il lotto 1 essendo l'unico con presenza di uffici.

Ragusa, 18 febbraio 2022

Firma del tecnico

