

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

R.G. Es. n° 280/2023

ALLEGATO 9

ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

-COPIA DELL'ATTO COSTITUTIVO CON CONFERIMENTO

RAMO D'AZIENDA DELLA



Repertorio n. 1667

Raccolta n. 1238

**COMPRAVENDITE DI TERRENO
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilanove il giorno ventinove del mese di settembre alle ore dieci e minuti quaranta.

In Siracusa, nel viale Scala Greca n. 81, presso l'abitazione dei coniugi [REDACTED]

Innanzi a me Dott.ssa **ROSSANA CALVANICO**, Notaio residente in Palazzolo Acreide, con studio sito nella Via Nazionale n. 65/A, iscritta presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, sono presenti i signori:

PARTE VENDITRICE:

[REDACTED]

PARTE ACQUIRENTE:

[REDACTED] il quale interviene al presente atto quale Amministratore Unico e legale rappresentante, giusta i poteri statutari, della società:

[REDACTED] ove è domiciliato, numero di iscrizione Registro delle Imprese di Siracusa e codice fiscale [REDACTED] capitale sociale Euro [REDACTED], interamente versato.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PRIMA COMPRAVENDITA

La signora [REDACTED] cede e vende alla società [REDACTED] la quale, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile, e precisamente:

DESCRIZIONE BENE:

Appezamento di terreno edificabile sito nel comune di Siracusa (SR), nella contrada Teracati, esteso ettari 1 (uno) are 18 (diciotto) e centiare 29 (ventinove).

Censito nel Catasto Terreni del comune di Siracusa al foglio 29; mappale 1130 (porzione ex mappale 80), mandorleto, classe 3, della superficie di Ha 00.07.25, R.D. Euro 5,05 e R.A. Euro 4,49; mappale 1131 (porzione ex mappale 80), mandorleto classe 3, della superficie di Ha 00.05.45, R.D. Euro 3,80 e R.A. Euro 3,38; mappale 1132 (porzione ex mappale 80), mandorleto, classe 3, della superficie di Ha 0.04.85, R.D. Euro 3,38 e R.A. Euro 3,01; mappale 1133 (porzione ex mappale 158) agrumeto, classe 3



Registrato a Siracusa il 08/10/09.
Al N. 5691 esate € 75.445,00

Cent.
Cent.
Cent.

della superficie di Ha 00.45.08, R.D. Euro 118,74 e R.A. Euro 67,52; mappale 1134 (porzione ex mappale 158) agrumeto, classe 3, della superficie di Ha 00.38.74, R.D. Euro 102,04 e R.A. Euro 58,02; mappale 1135 (porzione ex mappale 158) agrumeto, classe 3, della superficie di Ha 00.09.92, R.D. Euro 26,13 e R.A. Euro 14,86 e mappale 1136 (porzione ex mappale 158) agrumeto, classe 3 della superficie di Ha 00.07.00, R.D. Euro 18,44 e R.A. Euro 10,48.

Il tutto confinante a nord con proprietà di [redacted] e [redacted] a sud con Via di Villa Ortisi, a est con complesso Habitat, a ovest con proprietà del Comune di Siracusa.

PREZZO:

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, rese edotte e consapevoli della responsabilità penale e civile cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione, le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è di Euro 1.410.000,00 (unmilionequattrocentodiecimila virgola zero zero), pagato alla venditrice con la seguente modalità:

- quanto ad Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) sono stati già pagati in data 24 settembre 2008 a mezzo di un bonifico bancario effettuato da Unicredit Banca s.p.a. - filiale di Siracusa Apollonion - CRO 39700396609;
- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) sono stati già pagati in data 4 dicembre 2008 a mezzo di un bonifico bancario effettuato da Banca Nuova - filiale di Siracusa - CRO 61205133903;
- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) sono stati già pagati in data 15 dicembre 2008 a mezzo di un bonifico bancario effettuato da Banca Nuova - filiale di Siracusa - CRO 61191035012;
- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) sono stati già pagati in data 15 dicembre 2008 a mezzo di un bonifico bancario effettuato da Banca Antonveneta s.p.a. - filiale di Siracusa - CRO 0000018751837303;
- quanto ad Euro 1.190.000,00 (unmilionecentonovantamila virgola zero zero) vengono pagati ora stesso a mezzo di due assegni di c/c bancario, non trasferibili, tratti entrambi sulla Banca di Credito Cooperativo Banca di Siracusa in data odierna, e precisamente: uno n. 0000030519 08 di Euro 370.000,00 (trecentosettantamila virgola zero zero) e uno n. 000030520 09 di Euro 820.000,00 (ottocentoventimila virgola zero zero), intestati entrambi alla parte venditrice.

La parte venditrice, con la firma del presente atto, dichiara di rilasciare come rilascia, ampia e finale quietanza a favore della parte acquirente in ordine al suddetto prezzo, oggi per la data di effettiva ricezione delle somme.



La parte venditrice si dichiara edotta degli obblighi fiscali derivanti dalle plusvalenze immobiliari e dichiara di aver provveduto alla rideterminazione del valore mediante perizia redatta dall'Ing. [REDACTED] di Siracusa in data 20 giugno 2008, giurata dinanzi alla Cancelleria del Tribunale di Siracusa in data 23 giugno 2008, con pagamento in data 30 giugno 2008 e in data 29 giugno 2009 di un'imposta sostitutiva del 4% (quattro per cento) sul valore periziato, così come quantificato nella suddetta perizia giurata.

Ciascuna delle parti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, resa edotta e consapevole della responsabilità civile e penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiara di non essersi avvalsa di mediatori immobiliari.

PROVENIENZA:

Detto bene è pervenuto alla parte venditrice in virtù della successione in morte della signora [REDACTED] e deceduta a Siracusa il 15 settembre 1994, giusta dichiarazione di successione n. 414 vol 346 e successiva dichiarazione aggiuntiva n. 471 vol 346 registrata a Siracusa il 15 marzo 1995, e relativa accettazione tacita dell'eredità iscritta in data 19 novembre 2008 ai nn. 14812/11903.

GARANZIE:

La vendita è fatta a corpo, e quanto sopra compravenduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si possiede, già ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente.

Il possesso di fatto e di diritto viene assunto da oggi dalla parte acquirente e da oggi, pertanto, profitti ed oneri sono a suo esclusivo vantaggio e carico.

Dichiara e garantisce la parte venditrice che quanto con il presente atto venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, altrui diritti e promette tutte le garanzie di legge.

In quanto occorra si rinuncia all'ipoteca legale che possa sorgere dal presente atto.

SECONDA COMPRAVENDITA

I signori [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno, ma congiuntamente per l'intero, cedono e vendono alla società [REDACTED] la quale, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile, e precisamente:

DESCRIZIONE BENE:

Appezamento di terreno edificabile sito nel comune di Siracusa (SR), nella contrada Teracati, esteso are 7 (sette) e centiare 8 (otto).

Censito nel Catasto Terreni del comune di Siracusa al foglio

C. n. n.

29: mappale 1138 (porzione ex mappale 997) della superficie di Ha 00.03.29, costituente Ente Urbano; mappale 1139 (porzione ex mappale 997) della superficie di Ha 00.03.73, costituente Ente Urbano e mappale 1140 (porzione ex mappale 997) della superficie di Ha 00.00.06, costituente Ente Urbano.

Il tutto confinante a nord con proprietà dei venditori, a sud con proprietà [redacted] ad est con complesso Habitat, ad ovest con proprietà del Comune di Siracusa.

E' altresì compresa nella vendita la residua cubatura (o potenzialità edificatoria), di competenza dell'appezzamento di terreno edificabile - di proprietà dei venditori per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno - contiguo all'appezzamento di terreno con il presente atto compravenduto, censito nel Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 29 mappale 997, esteso ha. 0.26.44, ricadente nel medesimo Comparto edificatorio del Piano Regolatore Generale di Siracusa.

PREZZO:

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, rese edotte e consapevoli della responsabilità penale e civile cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione, le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è di Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero), pagato alla parte venditrice con la seguente modalità:

- quanto ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) sono stati già pagati in data 24 settembre 2008 a mezzo di bonifico bancario effettuato da Unicredit Banca s.p.a. - filiale di Siracusa Apollonion - CRO 39709403904, a favore di [redacted]

- quanto al residuo pari ad Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) vengono pagati ora stesso a mezzo di un assegno di c/c bancario, non trasferibile, n. 0011021429-03, tratto in data odierna sulla Banca Nuova - Filiale di Siracusa intestato a [redacted]

La parte venditrice, con la firma del presente atto, dichiara di rilasciare, come rilascia, ampia e finale quietanza a favore della parte acquirente in ordine al suddetto prezzo oggi per la data di effettiva ricezione delle somme.

La parte venditrice si dichiara edotta degli obblighi fiscali derivanti dalle plusvalenze immobiliari e dichiara di non aver provveduto alla rideterminazione del valore mediante perizia. Ciascuna delle parti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, resa edotta e consapevole della responsabilità civile e penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiara di non essersi avvalsa di mediatori immobiliari.

PROVENIENZA:

Detto bene è pervenuto alla parte venditrice in virtù' di atto di compravendita ai rogiti del Dott. Carmelo Salibra, Notaio

già in Siracusa, in data 25 agosto 1983, Repertorio n. 204610, registrato a Siracusa il 12 settembre 1983 al n. 4624 e trascritto il 14 settembre 1983 ai nn. 13684/11856 e successivo atto di rettifica in data 13 ottobre 1983 Repertorio n. 205083, registrato a Siracusa il 25 ottobre 1983 al n. 5322 e trascritto il 27 ottobre 1983 ai nn. 15974/13773.

GARANZIE:

La vendita è fatta a corpo, e quanto sopra compravenduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si possiede, già ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente.

Il possesso di fatto e di diritto viene assunto da oggi dalla parte acquirente e da oggi, pertanto, profitti ed oneri sono a suo esclusivo vantaggio e carico.

Dichiara e garantisce la parte venditrice che quanto con il presente atto venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, altrui dirittie promette tutte le garanzie di legge.

La parte venditrice, al fine di consentire lo sfruttamento della potenzialità edificatoria come sopra trasferita, si obbliga a carico dell'appezzamento di terreno di sua proprietà censito nel Catasto Terreni del comune di Siracusa al foglio 29, mappale 997, ed a favore dell'appezzamento di terreno oggetto della presente convenzione, di cui è proprietaria la [REDACTED] la quale, come sopra rappresentata, accetta - di non edificare alcunchè e di non ampliare la costruzione già esistente, obbligandosi, altresì, di attivarsi ove occorra, collaborando con la società proprietaria, per consentirle di ottenere la concessione edilizia, "maggiorata" della ulteriore cubatura come sopra ceduta.

In quanto occorra si rinuncia all'ipoteca legale che possa sorgere dal presente atto.

DICHIARAZIONI COMUNI**SITUAZIONE URBANISTICA**

Al sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, le parti venditrici mi esibiscono due certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Funzionario Capo Servizio del Settore Pianificazione ed Edilizia Privata - Servizio Pianificazione del Territorio del Comune di Siracusa, e precisamente uno in data 6 agosto 2009, relativo al mappale 1135 ed uno in data 17 giugno 2009 relativo a tutti gli altri mappali oggetto delle superiori convenzioni, che al presente atto si allegano sotto le lettere "A" e "B", previa lettura datane alle parti e loro approvazione, e mi dichiarano che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree in oggetto e che fino ad oggi non è stata notificata né trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza della

competente autorità comunale accertante l'effettuazione di lottizzazioni non autorizzate.

Ai sensi della legge 151/75:

- la signora [redacted] dichiara di essere vedova;
 - i signori [redacted] e [redacted] dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.
- Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della parte acquirente.

- Ai fini del pagamento delle imposte del presente atto la parte acquirente chiede le agevolazioni previste dalla Legge 244/2007 per le aree edificabili comprese in piani urbanistici diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale, obbligandosi al completamento dell'intervento cui è finalizzato il trasferimento entro cinque anni dalla stipula del presente atto.

Le parti autorizzano il trattamento informatico dei loro dati sensibili da parte di me Notaio e di coloro che concorrono alla redazione ed agli adempimenti del presente atto, anche ai fini di eventuali richieste provenienti da autorità amministrative o di Polizia Tributaria.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai componenti che lo approvano, trovandolo conforme alla propria volontà. Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia a mia cura ed in parte a mano di me Notaio su di tre fogli, per pagine dodici fin qui e sottoscritto alle ore undici e minuti cinque.

FIRMATO: [redacted]
[redacted] NOTAIO ROSSANA CALVANICO (IMPRONTA DEL SIGILLO).

E' COPIA CONFORME AL SUO ORIGINALE AI MIEI ROGITI COMPOSTA DA DUE FOGLI SCRITTI PER CINQUANTA RIGHE A PAGINA.
SI RILASCIATA IN CARTA SEMPLICE PER USO DI LEGGE.
PALAZZOLO ACREIDE, 12 ottobre 2009, ore Diciannove 65/9

Notaio Rossana Calvanico



ASTE GIUDIZIARIE

ALL. A RACC. N. 1238
REP. N. 1667



ASTE GIUDIZIARIE

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€ 14,62
QUATTORDICI/62
00027295
00144197
0001-00009
05/08/2009 20:01:59
7775F6D6E152ED4A
01082354432530

CITTA' DI SIRACUSA

SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Via Brenta 81 - 96100 SIRACUSA
IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO

ASTE GIUDIZIARIE

N°414/2009

Vista l'istanza del Sig. [redacted] pervenuta al protocollo di questo Settore il 24/07/2009 e registrata col n°9755, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, D.P.R. 380/01, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area segnata in rosso dall'istante nella presente planimetria ed individuata catastalmente dallo stesso al Foglio n°29 particella n°1135;

Vista la nota prot. n° 26013 del 31/10/2001, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del presente certificato il Funzionario Capo Servizio;

Visto l'art. 23 dello Statuto Comunale;

Visti gli Atti d'Ufficio;

Sentito il Servizio Pianificazione del Territorio;

ATTESTA

che per effetto del Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 669/DRU del 03/08/2007, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007, concernente l'approvazione del P.R.G. di Siracusa, e del Decreto Dirigenziale n. 898/DRU del 03/08/2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 55 del 23 novembre 2007, concernente la rettifica del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in rosso e controfirmata nell'allegata planimetria viene classificata come

zona Bb "Tessuto edificato a media densità di tipo b"

di attuazione

1. Autorizzazione, concessione edilizia.
- 2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è soggetta agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.
- 2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

Categorie d'intervento

- 4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).
- 4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq
Altezza massima (H max): 16,80 m

La relativa normativa tecnica di attuazione è allegata alla Determina Dirigenziale n. 172 del 17/12/2007, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007.

Si rilascia il presente certificato in bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.

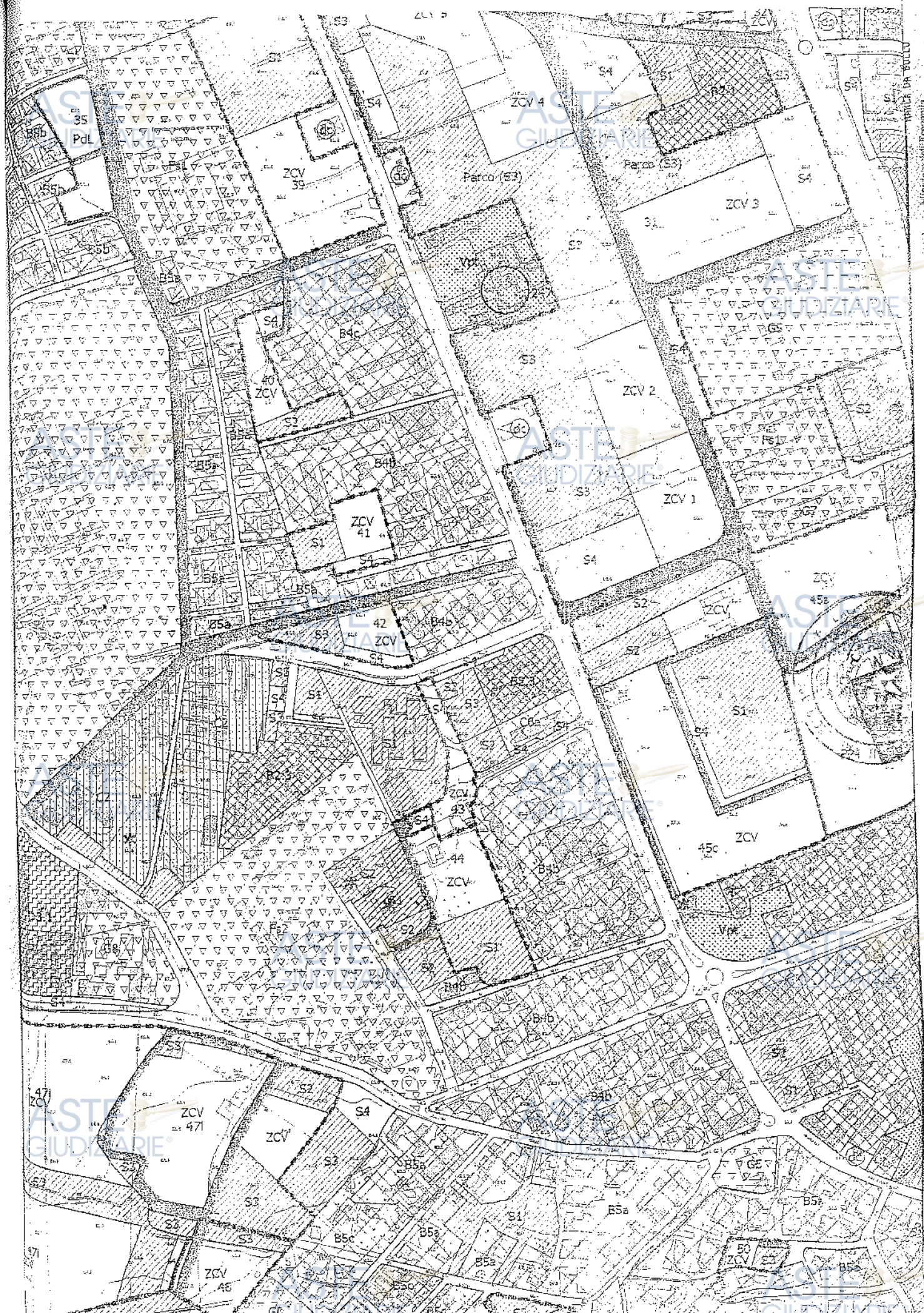
IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO

[redacted signature]

106 AGO. 2009

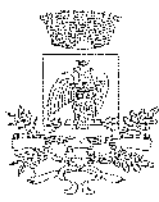
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Microfilm dell'Ipocamita.
Firmato Da: PENNISI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15bf219203834e6a3bcd07ca26c7f53

Ministero delle Finanze
Sede: Roma
Codice Fiscale: 0000000000
Codice di Procedura: 0000000000
Codice di Identificazione: 0000000000
Codice di Verifica: 0000000000
Codice di Controllo: 0000000000
Codice di Autenticazione: 0000000000
Codice di Sicurezza: 0000000000
Codice di Protezione: 0000000000
Codice di Autenticazione: 0000000000
Codice di Sicurezza: 0000000000
Codice di Protezione: 0000000000



ASTE GIUDIZIARIE
ALL.B RACC.N. 1238
REP. N. 1667

CITTA' DI SIRACUSA

SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Via Brenta 81 - 96100 SIRACUSA

IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO



N°297/2009

Vista l'istanza del Sig. [redacted] pervenuta al protocollo di questo Settore il 03/06/2009 e registrata col n°7045, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, D.P.R. 380/01, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area segnata in rosso dall'istante nella presente planimetria ed individuata catastalmente dallo stesso al Foglio n°29 particelle n°1138-1131-1130-1133-1136-1134-1132-1139-997-1137-1140;

Vista la nota prot. n° 26013 del 31/10/2001, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del presente certificato il Funzionario Capo Servizio;

Visto l'art. 23 dello Statuto Comunale;

Visti gli Atti d'Ufficio;

Sentito il Servizio Pianificazione del Territorio;

ATTESTA

che per effetto del Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 669/DRU del 03/08/2007, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007, concernente l'approvazione del P.R.G. di Siracusa, e del Decreto Dirigenziale n. 898/DRU del 03/08/2007, pubblicato nella GURS n. 55 del 23 novembre 2007, concernente la rettifica del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 2007, l'area segnata in rosso e controfirmata nell'allegata planimetria viene classificata come segue:

Comparto d'Intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla Scheda Normativa "a44" con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Superficie Lorda Ammissibile (SLA) mq 3.982

Altezza (h. max) - mt 16,80

Rapporto di copertura (Rc max) - mq/mq 0,35

Rapporto di permeabilità (Rp) mq/mq 0,10

Area di cessione per servizi (D.I. 1444/68) e per viabilità mq 6.636

La relativa normativa tecnica di attuazione è allegata alla Determina Dirigenziale n. 2/2007, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007.

Si rilascia il presente certificato in bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.

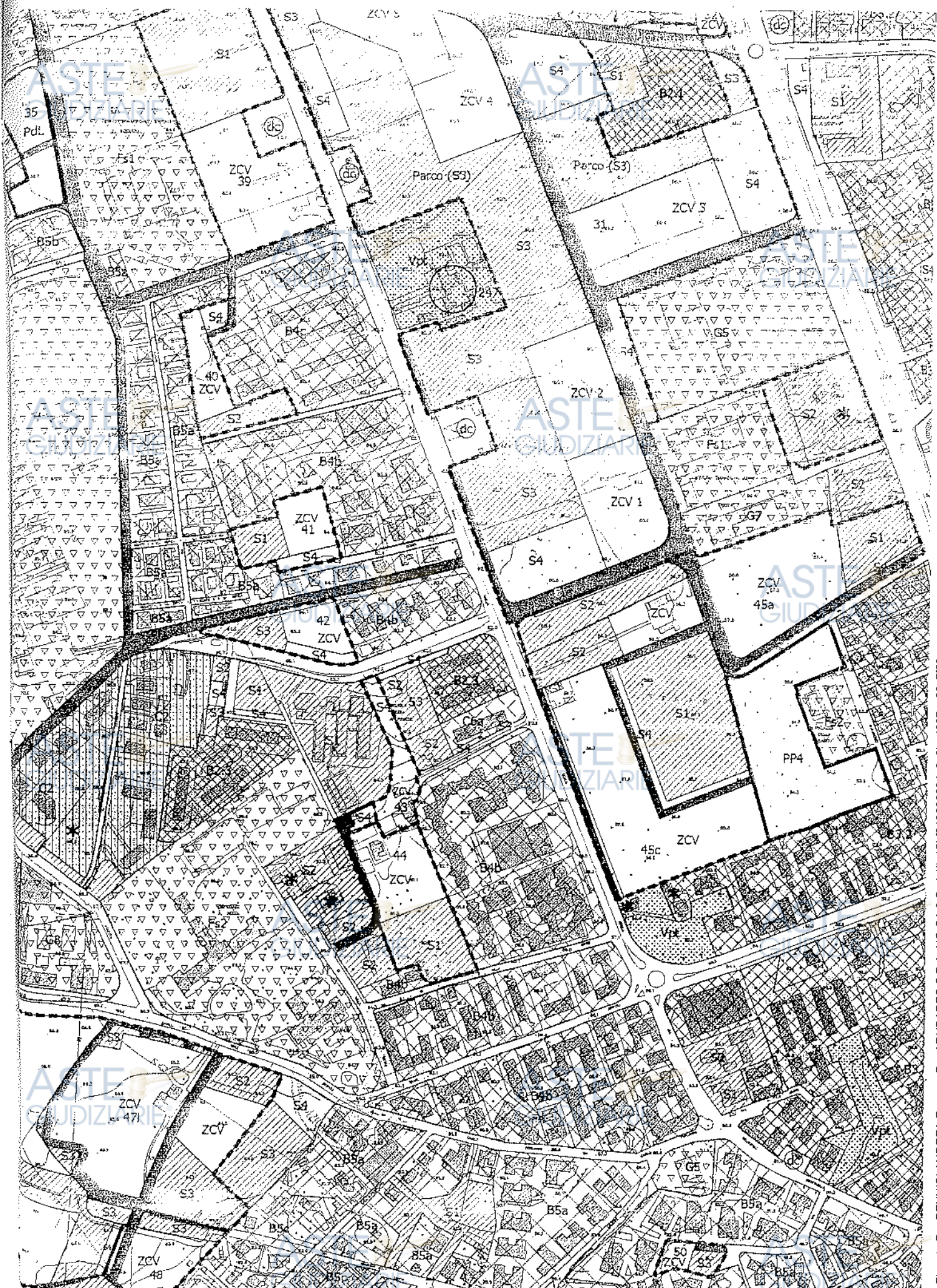
IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO

[redacted signature]

17 GIU. 2009



Firmato Da: PENNISI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15bf219203834e6a3bcd007ca26c7f53



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopi commerciali. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PENNISI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15bf219203834e6a3bcd007ca26c7f53



ATTO COSTITUTIVO della [REDACTED]

ed allegati



ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON
CONFERIMENTO DI RAMO D'AZIENDA

Registrato a Noto:
il 06/05/2013
al n. 2474
Serie 1T

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno ventidue del mese di aprile.

In Siracusa, nel mio studio sito in via San Sebastiano n.38.

Innanzi a me dott.ssa Alessia Di Trapani, notaio in Siracusa,
iscritta presso il Collegio Notarile della stessa città;

E'PRESENTE:

- l'ing. [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] co-
dice fiscale [REDACTED] che interviene quale
Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della
società a responsabilità limitata [REDACTED] costituita
in Italia, con sede in Siracusa, [REDACTED]
col capitale sociale di euro [REDACTED] interamente versato,
codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Im-
prese di Siracusa [REDACTED], presso la quale é domiciliato
per la carica, munito dei poteri necessari in virtù dello
statuto sociale vigente, nonchè autorizzato dall'assemblea dei
soci con delibera del 4 aprile 2013.

Detto componente, della cui identità personale io notaio sono
certa, stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

La società [REDACTED] come sopra rappresentata, dichia-

ra di costituire, come costituisce, una società a responsabilità limitata con unico socio sotto la denominazione: [REDACTED]

[REDACTED] della quale la suddetta società [REDACTED] è unica socia.

La società ha per oggetto le attività indicate nell'articolo 2 dello statuto sociale.

ARTICOLO 3

La sede della società è fissata in Siracusa.

Ai soli fini dell'iscrizione dell'atto costitutivo e dello statuto nel Registro delle Imprese il componente ing. [REDACTED] [REDACTED] nella suddetta qualità, dichiara che l'attuale indirizzo della società è fissato nella [REDACTED] [REDACTED]

ARTICOLO 4

Il capitale sociale è determinato in euro [REDACTED] ([REDACTED] virgola zero zero) che viene interamente assunto e sottoscritto dall'unica socia costituente, la quale, come sopra rappresentata, a copertura e completa liberazione dell'intero capitale sottoscritto, conferisce il ramo di azienda costituito dal complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di costruzione di due edifici per civili abitazioni in Siracusa nella via Di Villa Ortisi.

Detto ramo di azienda è dettagliatamente descritto nella relazione di stima redatta dal [REDACTED], esperto





incaricato di redigere la relazione di stima asseverata con giuramento innanzi al Funzionario Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 15 aprile 2013, che si allega al presente atto sotto la lettera "A".



Il suddetto ramo di azienda viene conferito nel suo complesso con le attività e le passività, descritte nella citata relazione di stima, nonchè con tutti i rapporti contrattuali, diritti, interessi, azioni, ragioni ed ogni altro elemento compresi nell'azienda stessa.



A tale conferimento viene attribuito il valore complessivo di euro 530.035,44 (cinquecentotrentamilatrentacinque virgola quarantaquattro) di cui euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a titolo di capitale ed euro 520.035,44 (cinquecentoventimilatrentacinque virgola quarantaquattro) a titolo di riserva da conferimento.



Tale valore corrisponde al valore del ramo di azienda conferito quale accertato dal dott. [REDACTED] nella sopra citata relazione di stima allegata sotto la lettera "A".



L'intero capitale e la relativa riserva si intendono pertanto, interamente e completamente liberati senza alcun altro obbligo del componente, nella suddetta qualità, verso la società, nè di questa verso quello.



ARTICOLO 5

Ai fini della trascrizione e della voltura catastale l'ing. [REDACTED], nella suddetta qualità, dichiara che del ramo



di azienda conferito fa parte il seguente immobile:

- appezzamento di terreno edificabile sito in territorio di

Siracusa, via di Villa Ortisi, esteso complessivamente mq.

5.730 (cinquemilasettecentotrenta), il tutto confinante con

proprietà del Comune di Siracusa da due lati e con via Di Vil-

la Ortisi.

Riportato nel Catasto dei Terreni di Siracusa al foglio 29,

particella 1132, mandorleto di 3[^], a. 04.85, R.D. euro 3,38 -

R.A. euro 3,01, particella 1134, agrumeto di 3[^], a. 38.74,

R.D. euro 102,04 - R.A. euro 58,02, particella 1135, agrumeto

di 3[^], a. 09.92, R.D. euro 26,13 - R.A. euro 14,86, particella

1139, Ente Urbano, a. 03.73 e particella 1140, Ente Urbano,

ca. 06.

Sul predetto terreno sono in corso di realizzazione due edifi-

ci, che a lavori ultimati saranno costituiti da complessivi 32

(trentadue) appartamenti e 32 (trentadue) garage - non ancora

censiti nel Catasto dei Fabbricati perchè in corso di costru-

zione.

E' compresa nel conferimento del ramo di azienda la residua

cubatura (o potenzialità edificatoria), di competenza dell'ap-

pezzamento di terreno edificabile di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso

ciascuno - contiguo all'appezzamento di terreno sopra descrit-

to - riportato nel Catasto dei Terreni di Siracusa al foglio

29, particella 997, ente urbano, a. 26.44.



L'ing. [REDACTED] nella suddetta qualità, dichiara:

- che il terreno sopra descritto è pervenuto alla società

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendite di terreno ricevuto dalla dott.ssa Rossana Calvanico, Notaio in Palazzo Acreide, in data 29 settembre 2009, registrato a Siracusa l'8 ottobre 2009 al n. 5691;

- che la costruzione degli edifici insistenti su detto terreno è stata iniziata in forza di concessione edilizia n.077/10 - pratica edilizia n. 1776/G rilasciata dal Comune di Siracusa il 29 marzo 2010;

- che gli edifici in oggetto non rientrano nel campo di applicazione del D.Lgs. 192/2005, D.M. 37/2008 e del D.L. 78/2010, essendo ancora in corso di costruzione;

- che la destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente conferimento è quella risultante dal certificato rilasciato dal Comune di Siracusa in data 16 aprile 2013 che si allega al presente atto sotto la lettera "B";

- che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che pertanto detto certificato è tuttora valido.

L'ing. [REDACTED] nella suddetta qualità, autorizza la trascrizione del presente atto a favore della qui costituita società, nonchè ogni eventuale annotazione a margine di contratti preliminari già stipulati dalla società conferente ed aventi ad oggetto unità immobiliari dei realizzandi edifici, esonerando il Conservatore dell'Agenzia delle Entrate - Uffi-

Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo; autorizza altresì l'esecuzione della conseguente voltura catastale.

Ai fini della trascrizione al P.R.A. di Siracusa, l'ing. ROGGIO Roberto, nella suddetta qualità, chiede inoltre l'intestazione alla società qui costituita dei seguenti automezzi facenti parte del ramo di azienda conferito, esonerando il Conservatore del P.R.A. di Siracusa da ogni responsabilità al riguardo:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In conseguenza del conferimento la costituita società subentra nel contratto di mutuo fondiario, dell'importo originario di euro 3.700.000,00 (tremilionesettecentomila virgola zero zero), stipulato con la Banca "INTESA SAN PAOLO S.p.A.", con sede legale in Torino, con atto ricevuto dal sopra citato Notaio Rossana Calvanico in data 15 ottobre 2010, registrato a Siracusa il 15 ottobre 2010 al n.6056, garantito dall'ipoteca dell'importo di euro 7.400.000,00 (settemilioni quattrocentomila virgola zero zero), iscritta presso l'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio Pubblicità, il 18 ottobre 2010 ai nn. 22568/4578 sull'appezzamento di terreno



sopra descritto. Tale mutuo è contraddistinto agli atti dell'Istituto mutuante con il n. 06/000/0060797274.

La Società qui costituita, come sopra rappresentata, si obbliga al pagamento di detto mutuo e subentra in tutti gli obblighi derivanti dal sopra citato contratto di mutuo fondiario.

La società [REDACTED] come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà e disponibilità del ramo di azienda conferito, del quale dichiara di essere l'unica proprietaria e gestore esclusiva, e la libertà dello stesso da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti, ad eccezione dell'ipoteca sopra citata, gravante sull'immobile sopra descritto.

La società [REDACTED] come sopra rappresentata, presta fin d'ora ogni più ampio ed opportuno assenso alla voltura delle licenze ed autorizzazioni amministrative di qualsiasi

specie, richieste dalle leggi vigenti, per l'esercizio del ramo di azienda conferito, venendo la società qui costituita autorizzata ad esperire tutte le pratiche che si rendessero necessarie per operarne la voltura a proprio nome.

L'ing. [REDACTED], nella suddetta qualità, rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto.

ARTICOLO 6

La società si dichiara costituita sotto la piena osservanza delle norme contenute in quest'atto e di quelle stabilite nello statuto sociale composto di ventotto articoli, che previa



lettura, da me notaio datane al comparente, viene dallo stesso approvato e quindi si allega sotto la lettera "C" al presente atto del quale forma parte integrante.

ASTE
GIUDIZIARIE
ARTICOLO 7

La società ha durata illimitata e potrà essere anticipatamente sciolta, secondo quanto disposto in materia dal codice civile.

ARTICOLO 8

In relazione al disposto dell'articolo 15 dello statuto sociale il comparente ing. [REDACTED] nella suddetta qualità, stabilisce che la società venga amministrata, fino a dimissioni o a revoca da parte dell'assemblea, da un Amministratore Unico ed a tale carica nomina se stesso e dichiara, in proprio, di accettare la carica stessa e di non trovarsi in alcuna delle condizioni di ineleggibilità e di decadenza previste dall'articolo 2382 del Codice Civile.

Il predetto ing. [REDACTED] chiede l'iscrizione della propria nomina nel Registro delle Imprese di Siracusa e delega il notaio rogante ad espletare il relativo adempimento.

ASTE
GIUDIZIARIE
ARTICOLO 9

Il comparente [REDACTED] dichiara che l'importo globale approssimativo delle spese per la costituzione poste a carico della società é di euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero).

Ai fini della registrazione del presente atto si chiede di beneficiare del trattamento fiscale di cui all'articolo 4.1,





lettera a) n.3 tariffa, parte prima, T.U.I.R., nonchè all'art.4 tariffa e all'art. 10.2, T.U.I.C..



Il comparente mi dispensa espressamente dalla lettura degli allegati "A" e "B" dichiarando di averne piena conoscenza.



Si consente espressamente a me Notaio il trattamento dei dati personali relativi al presente atto, ai sensi e per gli effetti



del decreto legislativo 30 giugno 2003 numero 196 e norme



connesse; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini con-



si a quest'atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.



Richiesta io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto, unitamente allegato "C" al comparente il quale, da me interpellato, lo ha dichiarato in tutto conforme alla sua volontà.



Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su tre fogli di cui occupa otto intere facciate e quanto se ne contiene nella presente.



Chiuso e sottoscritto alle ore diciotto.

Firmati: 



Alessia Di Trapani notaio. Segue l'impronta del sigillo.



N 514 cron.



PERIZIA GIURATA DI STIMA

ai sensi dell'art. 2465 c.c. per il conferimento di ramo d'azienda

Il sottoscritto [redacted]

dottore commercialista iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Siracusa al n. [redacted] revisore contabile, iscritto al Registro dei Revisori Contabili presso il Ministero della Giustizia, al n. 126739, ha ricevuto incarico dalla società [redacted] (di seguito anche "la conferente") di redigere la relazione di stima prevista dall'art. 2465 codice civile per il conferimento da parte della stessa in una costituenda società a responsabilità limitata (di seguito anche "la conferitaria"), di un ramo di azienda avente per oggetto la costruzione di edifici ed in particolare di un edificio per civili abitazioni sito in Siracusa, nella via di Villa Ortisi.

Al fine della determinazione del valore del ramo d'azienda oggetto di conferimento, lo scrivente si è riferito alla data del 28 febbraio 2013.

1. FINALITÀ DELL' INCARICO

L'incarico ha lo scopo di descrivere e valutare il Ramo di Azienda, il cui perimetro mi è stato indicato dalla conferente, in vista di un suo conferimento nella costituenda società da parte del socio unico [redacted]

Lo scrivente prende atto dei seguenti fatti, tenendone anche in debito conto nell'espletamento dell'incarico:

- La Conferente intende partecipare alla costituzione della conferitaria mediante la sottoscrizione dell'intero capitale sociale quantificato in euro 10.000,00 (diecimila).
- La Conferente intende liberare integralmente l'intero capitale sociale della conferitaria mediante il conferimento di un ramo d'azienda.
- La Conferente ha proceduto ad individuare analiticamente le poste attive e passive che identificano e costituiscono il perimetro del Ramo d'azienda da conferire.

La conferente effettuerà il conferimento in regime di neutralità fiscale, così come previsto dall'art. 176 del T.U.I.R. optando per il mantenimento dei valori registrati nella contabilità della conferente.

In qualità di esperto estimatore, mi è richiesta la descrizione del bene (Ramo d'Azienda) oggetto di conferimento, e l'indicazione del valore ad osso attribuito e dei criteri di valutazione adottati, nonché l'attestazione che tale valore è almeno pari a quello attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale sottoscritto.

2. DESCRIZIONE DEL CONFERIMENTO

2.1 Descrizione delle società

2.1.1 La conferente

La società [redacted] ha un capitale sociale di euro 5.000.000,00 ed ha la sede legale in Siracusa, [redacted] ed è iscritta al registro delle imprese di Siracusa al num. [redacted]

La società ha per oggetto l'attività edile.

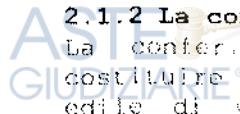
2.1.2 La conferitaria

La conferitaria è la società che la [redacted] intende costituire e a cui verrà affidata il completamento del cantiere edile di via di Villa Ortisi attualmente svolto dalla [redacted] Il capitale sociale al momento della costituzione sarà di euro 10.000,00 e sarà detenuto interamente dalla [redacted]

3. IL RAMO D'AZIENDA DA CONFERIRE

3.1.1 Motivazioni del conferimento

Il conferimento si colloca nell'ambito di un'azione di risoluzione



Firmato Da: PENNISI/ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15bf219203834e6a3bcd007ca26c7f53

di crisi aziendale attraverso il tentativo di accesso alla procedura di concordato preventivo.

In particolare la CO.GEN. S.r.l. nella considerazione che l'eventuale sospensione dell'attività per il tempo occorrente all'avvio ed al perfezionamento della procedura concorsuale comprometterebbe irrimediabilmente il valore del cantiere in costruzione sito in Siracusa via di Villa Ortisi, ha deciso di costituire una società, interamente posseduta, cui conferire il ramo d'azienda relativo al suddetto cantiere.

Il prospettato conferimento produrrà i propri effetti dalla data di efficacia della delibera di costituzione della costituenda società Conferitaria, con l'obiettivo di:

- fare convergere in un apposito veicolo societario le attività di gestione del cantiere in corso in Siracusa, via di Villa Ortisi.
- Iscrivere all'attivo patrimoniale della [REDACTED] il valore della partecipazione.

Si precisa che il suddetto conferimento risulta ininfluente rispetto alla massa dei creditori di [REDACTED] infatti, il suo attivo patrimoniale rimarrà invariato per effetto dell'iscrizione all'attivo patrimoniale del valore della partecipazione nella società costituenda.

3.1.2 Elementi patrimoniali costituenti il Ramo d'Azienda

La puntuale individuazione degli elementi costitutivi il Ramo d'Azienda è avvenuta ad opera della Conferente.

Immobilizzazioni materiali

Sono costituite dal complesso dei beni strumentali (attrezzature e impianti) necessari per la gestione delle attività del Ramo d'Azienda.

Rimanenze di magazzino

Sono costituite dalla valutazione al costo dei lavori di costruzione degli edifici di cui al cantiere in corso in via di Villa Ortisi.

Debiti

I debiti si riferiscono ai debiti contratti dalla conferente (mutui, accenti, caparre e fornitori) relativamente al Ramo d'azienda oggetto di conferimento.

3.1.3 Altri elementi costituenti il Ramo d'Azienda

Elementi idealmente rientranti tra le immobilizzazioni immateriali

Sono oggetto di conferimento, quali elementi del Ramo d'Azienda:

- il know how, necessario per la gestione del ramo d'azienda;
- tutte le autorizzazioni e concessioni ottenute per l'edificazione del cantiere facente parte del Ramo d'Azienda.

I suddetti elementi non sono rilevanti nel sistema contabile della Conferente. Pertanto in considerazione del metodo di valutazione adottato, seppure tali elementi siano parte essenziale del Ramo d'Azienda da conferire, per essi non ho proceduto ad alcuna autonoma stima di valutazione.

Contratti in corso

Tra i contratti relativi al Ramo d'Azienda oggetto di conferimento si ricordano, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, i seguenti:

- Contratti stipulati con i fornitori dei materiali e dei servizi rientranti nel Ramo d'Azienda.
- Contratto di mutuo fondiario stipulato con Intesa Sanpaolo S.p.a. in data 15/10/2010, notaio Rossana Calvanico, num. Rep. 2138, raccolta n. 1632.
- Contratti preliminari di compravendita delle unità immobiliari in corso di costruzione.
- Altri contratti minori connessi alle sole attività conferite.

Passività potenziali

In relazione al Ramo d'Azienda oggetto di conferimento non mi sono state riferite, allo stato, controversie pendenti di alcuna natura.

3.1.4. Personale dipendente addetto al ramo d'azienda

Il personale dipendente della Conferente che alla data di efficacia del conferimento, risulterà destinato al ramo d'azienda, deve intendersi trasferito alla conferitaria. Alla data del 28/02/2013 risultava in forza al ramo d'azienda trasferito il Geom. [REDACTED]

4. I METODI DI VALUTAZIONE E LORO SCELTA

Diversi sono i criteri di valutazione adottabili nelle valutazioni delle aziende.

Quelli maggiormente in uso sono i seguenti:

- Metodo Patrimoniale
- Metodo Reddittuale
- Metodo Misto (Patrimoniale/Reddittuale)
- Metodo Finanziario

A questi criteri di tipo indiretto, si aggiunge poi il criterio di tipo diretto, che desume i valori dallo specifico mercato di riferimento. Per tale ultima applicazione è necessario che esista un mercato in grado di fornire dati ufficiali attendibili aventi valore economico di riferimento.

Prima di procedere alla descrizione del criterio prescelto e della sua applicazione alla situazione aziendale oggetto di perizia, può risultare opportuna una descrizione sintetica delle principali caratteristiche dei metodi elencati.

Il Metodo Patrimoniale si fonda sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale. I valori delle attività e passività vengono aggiornati a valori correnti per tenere conto di tutte le circostanze che possono aver condotto a discrepanze fra i valori di bilancio ed i valori effettivi con integrazione dell'apprezzamento anche di elementi non espressamente indicati in bilancio.

Si tratta di un metodo relativamente semplice nella propria applicazione e tendenzialmente più obiettivo se confrontato agli altri, ma che presenta il principale limite di non tenere nella dovuta considerazione la capacità reddituale dell'azienda oggetto di valutazione.

Il Metodo reddittuale, identifica il valore aziendale con il valore attuale di redditi normali attesi ipotizzando, di fatto un'identità tra tali redditi ed i flussi monetari futuri.

L'arco temporale di riferimento può essere infinito o limitato a seconda della scelte del perito.

Rispetto al metodo precedente perde necessariamente in obiettività, ma guadagna in termini di probabilità di riuscire ad apprezzare la capacità delle aziende di raggiungere lo scopo cui la maggioranza delle stesse è finalizzata: Produrre reddito.

Tale metodo presenta però l'evidente limite di non valorizzare in modo idoneo il patrimonio dell'azienda.

Dalla fusione dei principi formatori dei due criteri appena descritti, nasce il Metodo misto Patrimoniale - Reddittuale, il quale riesce ad eliminare i principali limiti dei primi, fornendo una valutazione sia del patrimonio dell'azienda sia della capacità reddituale prospettica della stessa.

Il Metodo finanziario definisce il valore dell'azienda mediante l'attualizzazione dei flussi monetari che verranno da questa prodotti in futuro. Se è assodato che tale metodo rappresenta senz'altro la soluzione teoricamente più valida per la stima del capitale economico, è altrettanto indiscutibile che sia difficilmente utilizzabile a causa dei problemi che si devono affrontare nella stima attendibile dei flussi di cassa futuri prodotti da attività complesse e destinate a perdurare indefinitamente.

4.1 Scelta del metodo di valutazione

La Conferente, socia della Conferitaria, effettua il conferimento di ramo d'azienda in regime di neutralità fiscale, così come previsto

[REDACTED]

dall'art. 176 del T.U.I.R.

In estrema sintesi, l'articolo 176 del T.U.I.R., prevede che i conferimenti di aziende effettuati tra i soggetti residenti nel territorio dello stato nell'esercizio di imprese commerciali, non costituiscono realizzo di plusvalenze o minusvalenze.

Nel caso in esame ricorrono le seguenti particolarità:

- La conferente deve recepire fiscalmente, aule valore della partecipazione ricevuta a fronte del conferimento, l'ultimo valore fiscalmente riconosciuto del Ramo d'Azienda.

- La Conferitaria subentra nella posizione della Conferente con riferimento ai valori contabili attivi e passivi riferiti al Ramo d'Azienda conferito.

Nel caso di specie, quindi, il conferimento presenta una duplice continuità dei valori. Infatti:

- il valore fiscalmente riconosciuto dei beni conferiti da parte della Conferente viene assunto tale e quale dalla Conferitaria, comportando quindi una continuità di valori fiscali;

- il valore contabile dei beni conferiti, sia dell'attivo patrimoniale che del passivo, viene recepito tale e quale dalla Conferitaria, comportando altresì una continuità di valori contabili.

All'esperto estimatore è richiesta quindi:

- La descrizione del Ramo d'Azienda oggetto di conferimento, la sua valutazione e l'indicazione del valore ad esso attribuito e dei criteri di valutazione seguenti;

- l'attestazione che il suo valore è almeno pari a quello attribuito ai fini della determinazione del capitale della Conferitaria poiché, se ciò non fosse, si determinerebbe un annacquamento del capitale liberato a fronte del conferimento.

Nel caso del conferimento d'azienda disciplinati dall'art. 176 del TUIR ed eseguiti in costanza di valori contabili, compito principale dell'Esperto estimatore non è quello di fare emergere i plusvalori latenti nei beni conferiti, bensì quello di verificare che il valore di tali beni non sia complessivamente inferiore al capitale sociale della Conferitaria sottoscritto dalla Conferente.

Tutto ciò premesso ed ai fini della presente perizia, lo scrivente, utilizzando il metodo "Patrimoniale semplice", intende verificare la prudente valutazione dei beni costituenti l'azienda oggetto di conferimento, tenendo quindi in debito conto gli eventuali minusvalori insiti nei beni conferiti e senza procedere alla valorizzazione, in via prudenziale, di alcun plusvalore latente.

5. APPLICAZIONE DEL METODO PRESCELTO

5.1 La situazione patrimoniale oggetto di conferimento

Alla luce delle considerazioni svolte in precedenza al fine della valutazione, attraverso il metodo "patrimoniale semplice", degli elementi attivi e passivi costituenti il Ramo d'Azienda, ho applicato gli stessi criteri di valutazione seguiti dalla Conferente nella redazione del bilancio d'esercizio, verificando che i conseguenti valori non fossero superiori a quelli realizzabili attraverso l'uso.

Per determinare il valore netto contabile del Ramo d'Azienda da conferire ho fatto riferimento alla situazione patrimoniale della Conferente al 28/02/2013 assumendo come valori solo quelli relativi al Ramo d'Azienda da conferire.

5.2 La valutazione delle singole poste contabili

Di seguito sono esaminati i singoli elementi attivi e passivi che compongono il Ramo d'Azienda, con indicazione degli specifici criteri adottati.

Impianti e macchinari - attrezzature varie e specifiche - altri beni strumentali.

Per queste categorie di beni strumentali il sottoscritto ha provveduto personalmente alla individuazione ed alla descrizione



delle immobilizzazioni materiali da conferire (impianti e macchinari, attrezzature varie e specifiche, altri beni strumentali) di pertinenza del ramo d'azienda considerato, raffrontando il tutto con i valori della contabilità della Conferente, in particolare con il libro dei beni ammortizzabili e verificando il raccordo con la situazione patrimoniale.

Per questo motivo, anche in considerazione delle spese di ammodernamento ed adeguamento che si potranno rendere necessarie, il sottoscritto ai fini del conferimento dei cespiti di che trattasi ha ritenuto procedere alla valutazione assumendo i valori netti contabili risultanti dal bilancio al 31/12/2011 integrati e rettificati con la quota parte di ammortamento relativa all'arco temporale intercorrente tra il 01/01/2012 ed il 31/12/2012 nonché dai 2/12 fino al 28/02/2013, data di riferimento della presente stima, ben consapevole che detti valori siano senz'altro nettamente inferiori ad ipotetici valori correnti di utilizzo.

DESCRIZIONE	COSTO STORICO	F. DO AMMORTAMENTO	VALORE RESIDUO
Monoblocco uso ufficio	€ 7.280,00	€ 2.428,66	€ 4.851,34
Box in lamiera	€ 500,00	€ 500,00	€ 0
Monoblocco per wc	€ 2.380,00	€ 1.388,33	€ 991,67
Aradietto metallico	€ 170,83	€ 170,83	€ 0
GRU Polain	€ 937,00	€ 687,12	€ 249,88
Carricola ribalt.	€ 100,00	€ 100,00	€ 0
Betoniera Imer	€ 735,00	€ 735,00	€ 0
Avvolgicavo mt 50	€ 120,00	€ 120,00	€ 0
Sparachiodi Hilti	€ 729,00	€ 182,24	€ 546,76
Scalpellino Te CP	€ 71,60	€ 71,60	€ 0
N. 3 Scalissima svelt	€ 534,99	€ 534,99	€ 0
Smerigliatrice DAG 125	€ 147,73	€ 147,73	€ 0
Sega circolare Makita	€ 112,5	€ 112,5	€ 0
Tassellatore Makita	€ 140,00	€ 140,00	€ 0
Miscelatore Makita	€ 212,5	€ 212,5	€ 0
Carrucola Secur.	€ 145,83	€ 145,83	€ 0
Tranciamarmelle cm 51	€ 199,17	€ 199,17	€ 0
Perforatore Te 7 C	€ 395,91	€ 395,91	€ 0
Auto Fiat Panda	€ 3.443,14	€ 1.434,64	€ 2.008,50
Auto Ford	€ 2.000,00	€ 833,32	€ 1.166,68
		TOT.	9.814,83

Valore delle Attrezzature ed impianti al 28/02/2013 Euro 9.814,83

Rimanenze di Magazzino

Tale voce si riferisce alla valorizzazione in contabilità dell'importo relativo al cantiere sito in Siracusa, nella via di Villa Ortisi di cui alla concessione edilizia n. 077/10 pratica edil. n. 1776/G rilasciata dal comune di Siracusa in data 29/03/2010 e alla comunicazione di inizio lavori della società del 15/07/2010.

Il cantiere in questione risulta edificato sullo stacco di terreno acquistato dalla conferente in data 29/09/2009 con atto notaio Rossana Galvanico, rep. 1667 raccolta 1238, per il prezzo complessivo di euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila).

Il valore delle rimanenze contabilizzato per euro 5.181.273,96 tiene conto oltre che del prezzo di acquisto del terreno anche delle spese accessorie quali le mediazioni per l'acquisto i costi notarili, gli oneri di urbanizzazione del cantiere le spese di progettazione, nonché le spese effettuate dall'inizio del cantiere per l'edificazione dei manufatti esistenti compreso il costo del lavoro ed i materiali utilizzati alla data del 28/02/2013.

Il suddetto valore non è superiore a quello stimato dall'ing. Marco Bottaro con propria perizia di stima delle opere e dei beni costituenti il suddetto cantiere.

Valore delle rimanenze cantiere di via di Villa Ortisi al 28/02/2013 € 5.181.273,96.

Debiti V/ il personale

Il debito in questione si riferisce a quanto dovuto per retribuzione non pagata al 28/02/2013 al geom. [REDACTED] addetto al cantiere.

Valore dei debiti verso il personale al 28/02/2013 € 17.519,00

Debiti per TFR

La voce in questione si riferisce all'importo del TFR maturato al 28/02/2013 dal geom. [REDACTED] addetto al cantiere.

Valore dei debiti per TFR al 28/02/2013 € 3.013,54

Debiti v/Pindo Sebastiana

Il debito in questione si riferisce a quanto dovuto alla signora [REDACTED] quale saldo del prezzo per l'acquisto del terreno sul quale è stato edificato il cantiere oggetto di conferimento.

Il suddetto importo risulta riportato in contabilità per il valore di euro 590.000,00.

Dall'esame dell'atto di acquisto del suddetto terreno emergerebbe che la signora [REDACTED] a saldo della cessione dell'area edificabile in questione avrebbe ricevuto dalla [REDACTED] l'importo di euro 1.190.000,00 a mezzo di due assegni di c/c bancario, tratti entrambi sulla Banca di Credito Cooperativo di Siracusa in data dell'atto e precisamente uno n. 0000030519 08 di euro 370.000,00 e uno n. 000030520 09 di euro 820.000,00, intestati entrambi alla parte venditrice Pindo Sebastiana.

Lo scrivente perito dall'esame della documentazione societaria, ed in particolare dagli e/c bancari ha potuto constatare che i suddetti assegni non sono mai stati incassati dalla predetta venditrice.

Mi riferisce l'amministratore della società che, d'accordo con la parte venditrice, i suddetti assegni furono ritirati dall'acquirente che, successivamente, nel corso dell'anno 2011, ha pagato, in più soluzioni, l'importo di euro 500.000,00, riscontrato dalle scritture contabili societarie, per cui il saldo residuo a debito per la conferente risulta ammontare ad euro 590.000,00.

Valore del debito verso [REDACTED] al 28/02/2013 euro 590.000,00

Debito V/Intesa San Paolo per mutuo

Il debito in questione si riferisce all'importo contabilizzato per le erogazioni fatte dalla Banca Intesa San Paolo su un mutuo fondiario stipulato dalla società in data 15/10/2010 con atto notaio Rossana Calvanico rep. 2138 raccolta 1632, utilizzato quale provvista per le spese relative al cantiere di via di Villa Ortisi oggetto di conferimento.

A garanzia del suddetto mutuo fondiario la società ha concesso ipoteca volontaria di primo grado sul terreno edificabile sul quale sono in corso i lavori di costruzione degli edifici in corso oggetto di conferimento.

L'importo del debito si è formato a seguito di diverse erogazioni avvenute nel corso degli anni 2010, 2011 e 2012.

All'importo così formato si devono aggiungere gli interessi relativi al secondo semestre dell'anno 2012 maturati e non pagati dalla società oltre che la quota parte degli interessi maturati al 28/02/2013, per l'importo complessivo di euro 51.520,81.

- Sorte capitale euro 2.550.000,00

- Interessi euro 51.520,81

Valore del debito v/ Intesa Sanpaolo al 28/02/2013 2.601.520,81

Clients C/caparre via di Villa Ortisi

L'importo in questione si riferisce alle caparre confirmatorie ricevute dai clienti degli appartamenti in costruzione nel cantiere oggetto di conferimento, come di seguito in dettaglio:

Cliente	Preliminare del	Importo caparra
[REDACTED]	31/01/2011	€ 60.000,00
[REDACTED]	31/01/2011	€ 100.000,00
[REDACTED]	15/03/2011	€ 20.000,00
[REDACTED]	16/03/2011	€ 20.000,00
[REDACTED]	27/06/2011	€ 50.000,00
[REDACTED]	06/06/2011	€ 120.000,00
[REDACTED]	23/09/2011	€ 30.000,00
[REDACTED]	07/11/2011	€ 10.000,00
[REDACTED]	19/01/2012	€ 15.000,00
[REDACTED]	21/04/2012	€ 180.000,00
[REDACTED]	05/05/2012	€ 4.000,00
[REDACTED]	20/11/2012	€ 40.000,00
		Tot. € 649.000,00

Valore clienti C/caparre via di Villa Ortisi al 28/02/2013 euro 649.000,00

Clienti per acconti via di Villa Ortisi

L'importo in questione si riferisce agli acconti ricevuti dai clienti degli appartamenti in costruzione nel cantiere oggetto di conferimento, come di seguito in dettaglio:

Cliente	Importo acconti
[REDACTED]	€ 105.000,00
[REDACTED]	€ 65.000,00
[REDACTED]	€ 145.000,00
[REDACTED]	€ 145.000,00
[REDACTED]	€ 150.000,00
[REDACTED]	€ 170.000,00
[REDACTED]	€ 20.000,00
	Tot. € 800.000,00

Valore clienti per acconti via di Villa Ortisi al 28/02/2013 euro 800.000,00

5.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE NETTO CONTABILE DEL RAMO D'AZIENDA

In base alle considerazioni sopraesposte il valore del ramo d'azienda al 28/02/2013, determinato in conformità al metodo "patrimoniale semplice" ammonta a complessivi € 530.035,44 come risulta dal seguente prospetto riepilogativo, in euro:

SITUAZIONE AL 28/02/2013			
ATTIVO		PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	
Impianti e attrezzature	9.814,83	Debito v/ dip. per TFR	3.013,54
Rim.ze via di Villa Ortisi	5.181.273,96	Debito v/ dip. per retr.	17.519,00
		Debito mutuo IntesaSanpaolo	2.601.520,81
		Clienti per caparre	649.000,00
		Clienti per acconti	800.000,00
		Debito v/ [REDACTED]	590.000,00
		PATRIMONIO NETTO DI	530.035,44
		CONFERIMENTO	
TOTALE ATTIVO	5.191.088,79	TOTALE PASSIVO E NETTO	5.191.088,79

[REDACTED] *Stefano D. Caporaso*

6. CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni e delle valorizzazioni come sopra quantificate, lo scrivente perviene ad un patrimonio netto rettificato, al 28/02/2013, di euro 530.035,44, e, pertanto il sottoscritto attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2465, primo comma, del c.c. che il suddetto valore è almeno pari a quello attribuito per coprire il prezzo di emissione delle quote rappresentative del capitale sociale della società conferitaria (EURO 10.000,00), e del loro eventuale sovrapprezzo, che saranno emesse a fronte del conferimento del ramo d'azienda in questione e destinate ad essere sottoscritte dal soggetto conferente Siracusa, li 11/04/2013 Dott. [redacted]



[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI SIRACUSA

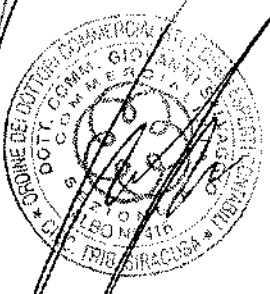
Verbale di giuramento di perizia

L'anno 2013 il giorno 15 del mese di aprile, aventi il sottoscritto, è presente il dott. [redacted]

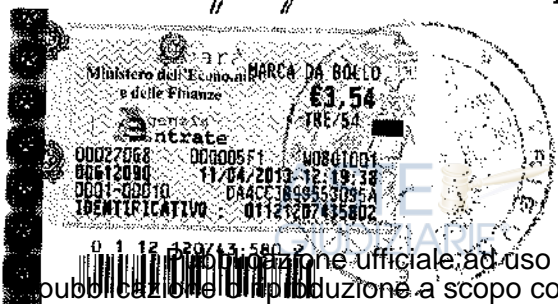
[redacted] residente in Siracusa, identificato a mezzo patente n. SR 2185649L rilasciata dal Prefetto di Siracusa il 21/07/1994, il quale chiede di asseverare col giuramento la superiore perizia extragiudiziale.

Invitato a prestare giuramento, lo presta, ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi".

[Handwritten signature]



Il Funzionario Giudiziario [redacted]



Firmato Da: PENNISI/ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15bf219203834e6a3bcd007ca26c7f53



CITTÀ DI SIRACUSA

Cod. Fisc.: 80001010893 - Part. I.V.A.: 00192600898

SETTORE "PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA"

*** SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ***

Via Brenta n° 81 - 96100 Siracusa

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 HARCA DA BOLLO €14,62
 QUATTORDICI/62
 Entrate
 00027295 00002025 W08GS001
 00266869 15/04/2013 09:13:46
 0001-00009 2302C1F88260098F
 IDENTIFICATIVO: 01120422855053
 0 1 12 042285 505 3

N°138/2013

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO

Vista l'istanza del Sig. [redacted] pervenuta al protocollo di questo Settore il 11-04-2013 e registrata col n. 5770 tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area richiesta dallo stesso ed individuata catastalmente al Foglio n. 29 particelle n. 997-1132-1134-1135-1139-1140;

Vista la nota prot. n. 26013 del 31/10/2001, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del presente certificato;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'art. 30, DPR 380/01;

Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 669/DRU del 03/08/2007 di approvazione del Piano Regolatore Generale, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007;

Visto il D. Dir. dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 898/DRU del 03/08/2007;

Vista la Determina Dirigenziale, emessa da questo Settore il 17/12/2007 e rubricata al n. 172, pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 23/12/2007 al 01/01/2008, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007;

Vista la normativa di Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 36 della l.r. 2 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della l.r. 19 maggio 2003, n. 7;

Visto il Parere n. 461/05, reso dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana nell'adunanza del 1° settembre 2005, afferente l'applicazione nella Regione Sicilia del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 con particolare riguardo alla scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 9;

Visti gli Atti depositati presso questo Ufficio;

ATTESTA

che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007 e della Delibera Consiliare n. 107 del 18/12/2008, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n.3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo:

- Foglio n. 29 particelle n. 997-1132-1134-1135-1139-1140;

- Parte in Zona " Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla Scheda Norma a44 con le seguenti prescrizioni urbanistiche: "

- Superficie Lorda Ammissibile (SLA) mq 3.982
- Altezza (h. max) - mt 16,80
- Rapporto di copertura - mq/mq 0,35
- Rapporto di permeabilità (Rp) - mq/mq 0,10
- Aree di cessione per servizi (D.I. 1444/68) e viabilità - mq 6.636.

Allegato B all'atto

N. 4306 di raccolta

- Parte in Zona B4b - " Tessuto edificato a media densità di tipo b "

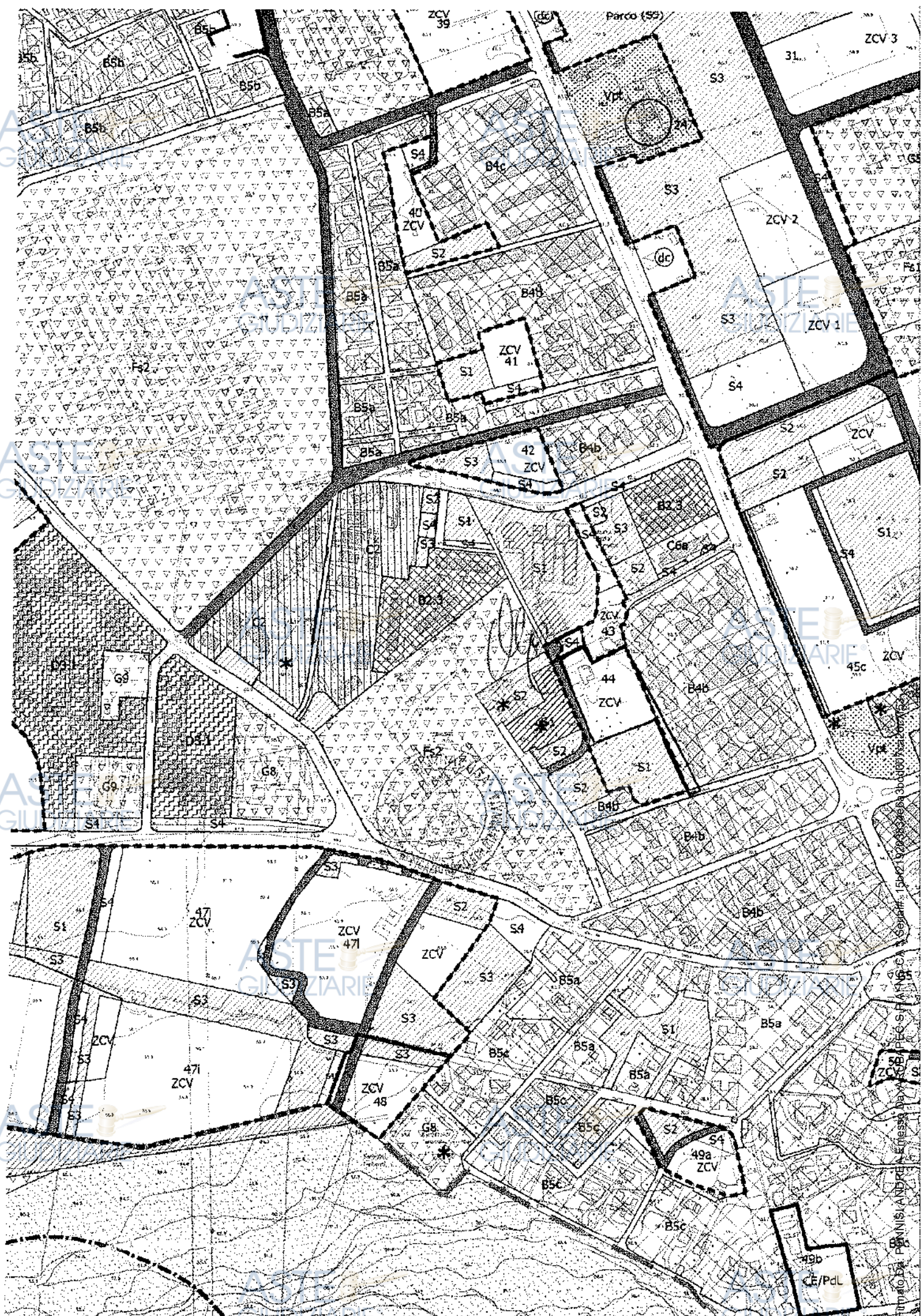
Descrizione ed obiettivi

- Si tratta del tessuto denso edificato lungo tutto il margine occidentale e quello nord orientale di viale Scala Greca, a nord del previsto centro direzionale e nella parte sud di Belvedere. Per tale tessuto, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano isolati su lotto, sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

Modalità di attuazione

- 2.1. Autorizzazione, concessione edilizia.
- 2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è soggetta agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.
- 2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

Firmato Da: PENNISI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15bf219203834e6a3bcd007ca26c7f53



Destinazioni ammesse (art. 10)

- La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).
- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2).
- Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.
- Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, la realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo per interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata finalizzati alla riqualificazione di consistenti parti urbane.

Categorie d'intervento

- 4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).
- 4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq
- Altezza massima (H max): 16,80 m

Disposizioni particolari

- 6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà. Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.
- 6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.
- 6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali di cui art. 96 prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi oggetto di Piano Particolareggiato convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

- Parte in " Viabilità PRG "

L'area di che trattasi risulta in parte sottoposta a vincolo di rispetto stradale.

I Comparti d'Intervento sono sottoposti alle disposizioni del Titolo Quarto delle Norme Tecniche di Attuazione (artt. 89,90,91,92).

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, così come indicato al comma 3, art. 30 Dpr 380/01.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge n. 183/2011).

- Si rilascia il presente certificato in bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.
- Si rilascia il presente certificato esente da bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.

16 APR. 2013



IL FUNZIONARIO CAPOSERVIZIO

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PENNISI/ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15bf21920388486faabc0067ca26c7f53



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio Servizi Catastali - Direttore

Visure telematiche (5,40 euro)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: PENNISI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15b219203834e6a3bcd007ca26c7f53