

Fallimento [REDACTED] (Tribunale di Ragusa)

GEOMETRA LUCIANO LICITRA

VIA N. PAGANINI N°2

97100 - RAGUSA (RG) ITALY

TEL./FAX.: +39.0932.626268

C.F.: LCTLCN81E07H163L

P.I.V.A.: 01336290885

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Stima e verifica quesiti dell'incarico ricevuto in data
13/10/2021

Ragusa, lì 02 Novembre 2021

In riferimento all'incarico conferitomi dall'avv. Giovanni Molé, n.q. di curatore del fallimento di cui in oggetto, il quale chiede:

1. Determinare il valore attuale del fondo, tenendo conto sia dei danneggiamenti non riparati degli impianti serricoli colpiti dalla tromba d'aria del febbraio 2021, sia della effettuata ricostruzione degli impianti serricoli danneggiati dalla tromba d'aria del 03/12/2020;
2. Determinare detto valore indicando separate valutazione per il terreno e la viabilità, per le strutture serricole, per gli impianti e per ogni altro manufatto diverso dai precedenti;
3. Accertare se i nuovi impianti serricoli realizzati dalla affittuaria, mediante utilizzo dell'indennizzo pagato dalla compagnia assicurativa, siano stati effettivamente completati, se siano stati utilizzati per le colture, verificando se sia stato utilizzato materiale di qualità per il rifacimento e se sia stata bastevole, per tale ricostruzione, l'indennità corrisposta dalla compagnia assicurativa, in ogni caso indicando quali siano stati i costi effettivi affrontati dalla affittuaria;
4. Riferire compiutamente dettagliatamente in ordine allo stato della pratiche amministrative e/o di sanatoria in corso, sia con riguardo al fabbricato e alla vasca fuori terra, sia con riguardo alla realizzazione della sala mensa e spogliatoi, riferendo anche in ordine ai costi da affrontare per realizzare e/o completare tali altri manufatti, anche riferendo in ordine ai presumibili tempi ancora occorrenti, tenendo peraltro conto dell'aumento del costo dei materiali e delle materie prime che si è verificato già da qualche mese.
5. Indicare con esattezza i confini del fondo che vanno inseriti nell'istanza di vendita e chiarire se i numeri identificativi delle particelle siano ancora quelli di cui alla voltura catastale recentemente realizzata o se si siano verificati mutamenti al riguardo;
6. Accertare se la affittuaria abbia completato i lavori di liberazione delle strutture serricole e di pulitura delle modeste aree della proprietà ex Banca Monte dei Paschi di Siena che erano state abusivamente occupate;
7. Allegare alla perizia un servizio fotografico completo che metta in risalto, tra l'altro i danni non riparati causati dalla tromba d'aria del febbraio 2021, precisando quali siano le particelle sulle quali gravavano le strutture

danneggiate;

8. Realizzare, altresì, un servizio fotografico riguardante le nuove strutture serricole realizzate in sostituzione di quelle danneggiate dalla tromba d'aria del dicembre 2020, indicando quali siano le particelle sulle quali sorgono le nuove o la nuova serra;

il sottoscritto, geometra Luciano Licitra, espone quanto segue:

• **QUESITI 1-2:**

Per determinare il valore attuale del fondo si deve tener conto del nuovo assetto aziendale con la conseguente diminuzione delle strutture serricole causata dalla tromba d'aria del febbraio 2021, per cui dai rilievi effettuati sui luoghi si può determinare che le strutture serricole allo stato attuale misurano complessivamente mq 36.800,00 di cui mq 30750 realizzate con struttura in acciaio e mq 6000 realizzate con paletti di cemento e legno.

Per la valutazione del bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello analitico e quello sintetico.

Prima di passare alla scelta del criterio da seguire si rende necessario individuare l'aspetto economico sotto il quale deve essere valutato il bene in oggetto.

L'aspetto economico più confacente nel nostro caso è quello del più probabile valore di mercato.

Una volta individuato l'aspetto economico più appropriato si rende necessaria la scelta del criterio da seguire, che, come detto in precedenza può essere analitico o sintetico.

La procedura sintetica si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita - di costruzione, etc.).

Con il procedimento analitico invece il valore di un immobile si determina attraverso un'analisi dettagliata di vari fattori, di solito attraverso un'accurata analisi dei libri contabili.

Per la valutazione del valore dei vari immobili ho preferito effettuare la stima con il procedimento sintetico dato il particolare momento economico che si attraversa in cui raramente esiste una rispondenza logica e normale tra Beneficio Fondiario e Valore Capitale corrispondente.

Fallimento

(Tribunale di Ragusa)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA SINTETICA

Per le valutazioni che seguono ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria.

Considerato gli interventi realizzati, che hanno interessato tutto il comparto serricolo composto dalle serre realizzate in acciaio, le quali sono state rafforzate con ulteriori contrafforti e utilizzando sezioni strutturali maggiori rispetto a quelle preesistenti, considerando gli impianti tecnologici che consiste nella centrale di fertirrigazione automatizzata, la viabilità interna all'azienda, la capacità idrica del pozzo irriguo pari a 20litri/secondo e considerato che l'iter di sanatoria del locale deposito e della vasca fuori terra è stato ultimato ed è in fase di rilascio e che è in itinere anche il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli spogliatoi, della sala break (mensa) e l'ampliamento della sala fertirrigazione, si determina quanto segue:

- €. 5,00/mq. Terreno
- €. 4.00/mq Viabilità;
- €. 16,00/mq. Serre in acciaio;
- €. 5,00/mq. Serre in legno;
- €. 300,00/mq. Fabbricati sanati;
- €. 13,00/mc. Invaso;

per cui si determina un valore attuale dell'intera azienda di:

Terreno mq.43.300 x €.5,00 =	€. 216.500,00
Viabilità mq. 31.700 x € 4,00 =	€. 126.800,00
Serre in acciaio mq 30800 x €. 15,00 =	€. 462.000,00
Serre in legno mq 6000 x €. 5,00 =	€. 30.000,00
Fabbricato mq 150 x €. 300,00 =	€. 45.000,00
Impianti	€. 55.000,00
Progetto ampliamento	€. 20.000,00
Invaso mc 12000 x €. 8,00 =	€ 96.000,00
Totale valore attuale dell'azienda	€. 1.051.300,00

• QUESITO 3:

in merito alla ricostruzione delle serre, il sottoscritto ha effettuato diversi sopralluoghi durante la fase di ripristino e ricostruzione, a seguito dei suddetti sopralluoghi, posso constatare che la ditta affittuaria, ha ripristinato ed ultimato i lavori, sono stati utilizzati materiali idonei alla ricostruzione ed ha già avviato all'interno delle strutture le colture che saranno in produzione fino al mese di giugno del 2022.

In merito invece all'indennizzo riconosciuto dalla compagnia assicurativa, pari ad € 126.000,00, verificando la quantità di materiale impiegata, le bolle di consegna dei materiali, le fatture ed i relativi bonifici, si dà atto che complessivamente sono state pagate forniture e compensi per un ammontare di € 131.059,48 Iva esclusa, per cui sono stati spesi dalla affittuaria € 5.059,48 oltre l'indennizzo riconosciuto dalla compagnia assicurativa.

L'aumento del costo di ricostruzione è stato causato dall'improvvisa impennata dei prezzi dei materiali.

• QUESITO 4:

in merito alle pratiche amministrative e/o di sanatoria in corso, allo stato attuale, il Permesso di Costruire in Sanatoria è pronto per il rilascio, ma occorre da parte della ditta richiedente, ovvero la ditta affittuaria, che regolarizzi la posizione dei tributi comunali spettanti ad un componente facente parte della società, tale regolarizzazione è stata già avviata ed è in via di definizione, per cui sarà possibile a breve ottenere il PdC in sanatoria.

In riferimento invece al PdC per l'ampliamento e la realizzazione dei servizi igienici/spogliatoi, sala mensa e sala fertirrigazione lo stesso è stato già esaminato positivamente e si attende che venga rilasciato il precedente PdC in sanatoria per procedere al rilascio dello stesso.

In conclusione, non appena verrà regolarizzata la pendenza dei tributi a carico del soggetto socio della società richiedente il PdC, ovvero la [REDACTED] [REDACTED] potranno essere rilasciati i titoli autorizzativi e si potrà procedere con l'inizio dei lavori.

Il suddetto passaggio, dovrebbe essere concluso entro la prima metà del mese di

Fallimento

(Tribunale di Ragusa)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dicembre.

Per quanto riguarda i costi, sono stati già corrisposti acconti a progettisti e imprese per l'ordine di alcuni materiali pari a circa € 16.000,00 oltre iva.

Considerato il particolare momento, dove le materie prime (acciaio) subiscono delle variazioni dei prezzi a rialzo giornalmente, non appena si avrà il titolo edilizio per poter procedere all'avvio dei lavori, si potrà procedere ad una quantificazione reale dell'aumento dei materiali che non sono stati ancora ordinati e messi in lavorazione.

• **QUESITO 5:**

I confini catastali vengono evidenziati con colore rosso nell'allegata planimetria (allegato A), per poter procedere con l'esatta individuazione dei confini, occorrerà procedere ad una operazione di riconfinamento sui luoghi, congiuntamente con la proprietà ex Banca Monte dei Paschi di Siena, dove sarà possibile apporre sui luoghi degli elementi fissi che delimiteranno i vertici dei confini.

I numeri identificativi delle particelle catastali allo stato attuale sono rimasti invariati.

• **QUESITO 6:**

La ditta affittuaria ha completato i lavori di liberazione delle strutture serricole e di pulitura delle modeste aree della proprietà ex Banca Monte dei Paschi di Siena che erano state abusivamente occupate.

• **QUESITO 7-8:**

Allegati B-C

Ragusa, lì 02 Novembre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato digitalmente da:

LICITRA LUCIANO

Firmato il 25/11/2021 20:08

Seriale Certificato:

154937949183233863753975226352491762814

Valido dal 07/04/2020 al 07/04/2023