



Ill.mo Sig. GIUDICE DELEGATO Dott.ssa A. Bellia
Sezione Fallimentare Tribunale Civile di Catania



Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa al
“Fallimento [REDACTED] Srl.” (n° 144/2021 R.F.)



INDICE:

Pag. 01 - Premessa



Pag. 03 - *Cap. 1.0 - Descrizione e consistenza dell'immobile*



Pag. 03 - *Cap. 2.0 - Criteri estimativi*

Pag. 04 - *Cap. 3.0 - Valutazione dell'immobile*

Pag. 05 - *Cap. 4.0 - Conclusioni*

Pag. 05 - Allegati



Studio di Ingegneria Civile
Progettazione, Direzione dei lavori, Ristrutturazione e recupero, Calcoli, Impianti



Ill.mo Sig. GIUDICE DELEGATO Dott.ssa A. Bellia

Sezione Fallimentare Tribunale Civile di Catania

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa al “**Fallimento** [REDACTED]

[REDACTED] **Srl.” (n° 144/2021 R.F.)**

Premessa:

In data 05/11/2021 l’Avv. A. Colombo, in qualità di Curatore del Fallimento in oggetto, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Marcello Minafra, avente studio professionale in Catania, Via R.G. Castorina n° 33, C.T.U. nel **Fallimento** [REDACTED] **Srl.** e gli affidava l’incarico di procedere alla stima dei beni immobili appartenenti alla massa attiva fallimentare.

La società fallita risultava proprietaria dei seguenti immobili:

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

3) Terreno agricolo sito in Acireale (fraz. Pozzillo, contrada Due Pini) di mq. 62.862,00, censito al N.C.T. del comune di Acireale al foglio 13 part. 162, 171, 187, 213, 214, 215, 221, 297, 298, 299.

Tutto il compendio immobiliare era oggetto di sequestro a causa di un procedimento penale più volte appellato.

Con l’ultima sentenza la Corte statuiva l’annullamento parziale della precedente sentenza e la confisca dell’intero compendio immobiliare sito in [REDACTED] e la confisca parziale (quota pari al





51%) del complesso immobiliare sito in [REDACTED]

Pertanto, il terreno agricolo di cui al punto 3) sito in Acireale (fraz. Pozzillo, Contrada Due Pini), rimaneva in proprietà al Fallimento.

In data 05 e 19 giugno 2025, il sottoscritto, insieme al Curatore, Avv. A. Colombo, effettuava due sopralluoghi per visionare il terreno in oggetto e verificarne le condizioni.

In data 20/06/2025 il sottoscritto richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Acireale il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto e lo ritirava in data 29/07/2025.

In data 30/09/2025, a seguito di altri sopralluoghi presso il Genio Civile di Catania e il Dipartimento delle Acque di Catania, il sottoscritto effettuava una formale richiesta di accesso agli atti presso il Genio Civile di Catania per ricevere copia della documentazione relativa al pozzo irriguo acquistato in quota dalla società fallita insieme al terreno.

Successivamente, il sottoscritto effettuava ricerche di mercato necessarie per la corretta valutazione del terreno.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, relativa al solo terreno sito in Acireale (fraz. Pozzillo contrada Due Pini), con ingresso dalla Via Provinciale per Riposto, indicato al numero 3) nel precedente elenco degli immobili appartenenti alla società fallita, articolata nei seguenti capitoli:

- *Cap. 1.0 - Descrizione e consistenza dell'immobile*
- *Cap. 2.0 - Criteri estimativi*
- *Cap. 3.0 - Valutazione dell'immobile*
- *Cap. 4.0 - Conclusioni*



Cap. 1.0 - Descrizione e consistenza dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da:

1. **Terreno (agricolo) sito in Acireale (CT) fraz. Pozzillo contrada Due Pini, Via Provinciale per Riposto**, di superficie (catastale) pari a mq. 62.862,00, censito al N.C.T. del comune di Acireale al foglio 13, particelle 162, 171, 187, 213, 214, 215, 221, 297, 298, 299.

I dati di descrizione e consistenza sono stati verificati e corrispondono a quelli in atti ed al terreno ispezionato.

L'immobile in oggetto è costituito da un ampio appezzamento di terreno pianeggiante di forma irregolare, confinante a sud con la Via di accesso (Via Provinciale per Riposto), ad ovest con la Via Due Pini, ad est con altro appezzamento di terreno (di proprietà [REDACTED]), a nord con una stradella interpoderale (su Google Maps Via Carao) e altra proprietà.

L'ingresso avviene attraverso un cancello metallico carrabile posto sulla Via Provinciale per Riposto (S.P. 2) (vedi foto n° 1) che permette l'accesso ad una stradella sterrata che percorre buona parte del terreno in direzione parallela alla Via Due Pini.

Il terreno risulta interamente coltivato ad agrumeto, sia arance che limoni, con filari paralleli a passo di circa m. 4,00, ma l'impianto risale a parecchi anni addietro.

E' presente una condotta idrica principale che distribuisce l'acqua prelevata da un pozzo autorizzato esistente nella particella 66 di proprietà [REDACTED], nonché da un secondo pozzo non autorizzato, presente nella particella 162, e un sistema di irrigazione secondario non utilizzato da tempo.

L'esame dei luoghi ha permesso di accertare che il terreno si trova in





condizione di abbandono da alcuni anni, tanto che il curatore ha dovuto provvedere alla pulizia delle zone di confine dall'abbondante erba secca accumulatasi nel tempo, per evitare l'innesco di incendi nella stagione calda.

I sopralluoghi effettuati presso l'ufficio del genio Civile di Catania hanno permesso di accertare la regolarità del pozzo principale presente nella particella 66, venduto in quota insieme al terreno, così come riportato nell'atto di provenienza del 23/09/1988 (con il quale i coniugi [redacted] vendevano il terreno in oggetto alla [redacted]).

I sopralluoghi effettuati all'ufficio tecnico del comune di Acireale e la conseguente richiesta di certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato n° 4 e relativo foglio di mappa con le indicazioni dell'ufficio tecnico) hanno permesso di accertare la zona di piano regolatore nella quale ricade il terreno in oggetto ed i vincoli esistenti, che si riportano di seguito:

Tutto il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea "E", (Verde agricolo, di cui all'art. 11 delle Norme di Attuazione).

In questa zona sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. n. 71/78, nonché le costruzioni residenziali con densità edilizia pari 0,03 mc/mq, altezza massima pari a ml. 7,5 (due elevazioni fuori terra), fronte del fabbricato non superiore a ml. 20,00, arretramento dal ciglio strada non inferiore a ml. 20,00. Sono ammesse residenze ad uso turistico ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 71/78. I fabbricati rurali da adibire a servizio del fondo e destinati alla lavorazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli dovranno avere una superficie non superiore allo 0,04 del lotto di proprietà, altezza massima pari a ml. 7,50, altezza interna netta non inferiore a ml. 3,50

Il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, mentre la





porzione tratteggiata posta a sud ricade nella fascia compresa tra i 150 e 500 metri dalla battigia, la porzione ovest tratteggiata ricade in faglia dove sono vietate le nuove costruzioni.

Entrambe le zone tratteggiate, avendo larghezza inferiore o pari a circa ml. 20,00, non interferiscono con la superficie realizzabile, in quanto gli eventuali fabbricati dovranno distanziarsi almeno ml. 20,00 dai confini.

Poiché la superficie reale del terreno risulta pari a mq. 61.680,00 (così come si evince dall'atto di provenienza (allegato n° 6), valore che sarà utilizzato anche per la successiva valutazione del terreno), con le precedenti indicazioni risulta possibile edificare, ad uso residenziale, una superficie pari a mq. 1.850,00.

La rappresentazione grafica catastale è riportata nell'allegato n° 3.

Il terreno risulta censito al N.C.T. del comune di Acireale al foglio 13, particelle 162, 171, 187, 213, 214, 215, 221, 297, 298, 299, qualità agrumeto, in ditta al dante causa [REDACTED] per ineseguita voltura (vedi allegato n° 2, Visure catastali).

Cap. 2.0 - Criteri estimativi

Per valore venale s'intende il giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe l'unità in una libera contrattazione di compravendita.

Stimare e valutare un bene economico significa attribuirgli un valore di regola in moneta.

Il valore da attribuire ad un bene economico deve essere diverso secondo il fine della valutazione, poiché questo dà la chiave per risolvere ogni problema estimativo.

Non è possibile stimare un bene economico ove non sia precisato lo scopo





in vista del quale è fatta la stima.

Nel caso in oggetto, trattandosi di un ampio appezzamento di terreno agricolo (allo stato non produttivo) in zona a vocazione turistica/residenziale, si adotterà il solo criterio della stima sintetico – comparativa.

A) Stima sintetico - comparativa

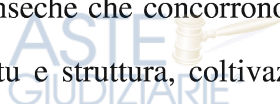
Detta stima è basata sul confronto con altre unità simili a quelle in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri simili trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione come sito e condizioni, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di informazioni avute da operatori economici del settore agricolo/immobiliare.

Cap. 3.0 - Valutazione dell'immobile

Richiamando quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione, e precisamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile come situ e struttura, coltivazione presente e possibilità edificatorie, che il terreno in oggetto può essere venduto come immobile indipendente, che trattasi di terreno agricolo ubicato in zona a vocazione turistica/residenziale del comune di Acireale (fraz. Pozzillo), viene di seguito individuato il valore venale dell'unità di cui trattasi riferito alla data odierna secondo il metodo indicato in premessa.

3.1. Terreno (agricolo) sito in Acireale (CT) fraz. Pozzillo contrada Due Pini, Via Provinciale per Riposto, di superficie (catastale) pari a mq. 62.862,00, censito al N.C.T. del comune di Acireale al foglio 13, particelle 162, 171, 187, 213, 214, 215, 221, 297, 298, 299





Stima sintetico-comparativa

Nel caso in oggetto, il sottoscritto ha prima verificato le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate in merito ai valori agricoli medi della zona relativi alla coltura presente (agrumeto), ma gli stessi sono apparsi sottostimati per quantificare il reale valore del terreno, anche perché risalenti al 2019 (ultimo anno disponibile per la Provincia di Catania).

Pertanto, il sottoscritto ha consultato alcune agenzie immobiliari di zona ed ha richiesto dei valori di compravendite per terreni simili, riscontrando, inoltre, i valori degli annunci di vendita riportati nell'allegato n° 8.

Da ricerche effettuate presso operatori economici nel settore immobiliare per quanto riguarda terreni del tipo in oggetto ubicati nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche, si è riscontrata una valutazione che varia da un minimo di €. 15,00 ad un massimo di €. 30,00 al metro quadro, valori confermati dagli annunci di vendita riportati nell'allegato n° 8.

Considerando che gli annunci riguardano terreni di minore estensione in zone limitrofe al sito del terreno in oggetto e che la coltura presente (agrumeto) risulta datata e in stato di abbandono da qualche anno (che potrebbe comportare anche la sostituzione della coltura con conseguenti spese di espanto e nuovo impianto), il sottoscritto ritiene equo e prudente assegnare un valore di €. 12,00 al metro quadro per la superficie complessiva del terreno (la superficie tratteggiata nel CdU contribuisce al calcolo della superficie edificabile).

Da tale stima scaturisce un valore di mercato dell'immobile (la cui superficie reale risulta pari a **61.680,00** mq.) di:

- $\text{mq. } 61.680,00 \times 12,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 740.160,00 \approx \text{(arrotondato a €.)}$





740.000,00).

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile risulta pari a €. **740.000,00**
(euro settecento quaranta mila/00).

Cap. 4.0 - Conclusioni

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue:

- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti presso gli organi Amministrativi, i dati di descrizione e di consistenza dell'immobile oggetto di stima, compresi i dati catastali, l'ubicazione e le coerenze, sono stati verificati e riportati nel capitolo 1.0 della relazione.
- La stima effettuata in base alle caratteristiche dell'immobile ed alla situazione riscontrata ha condotto ad una valutazione che, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, risulta:
- ***Terreno (agricolo) sito in Acireale (CT) fraz. Pozzillo contrada Due Pini, Via Provinciale per Riposto, di superficie pari a mq. 62.862,00, (censito al N.C.T. del comune di Acireale al foglio 13, particelle 162, 171, 187, 213, 214, 215, 221, 297, 298, 299) = €.*** **740.000,00**
(euro settecento quaranta mila /00).

Con ciò si ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto.

ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale
- 2) Visure catastali del terreno oggetto di stima
- 3) Foglio di mappa con indicazione delle particelle che compongono il terreno oggetto di stima



- 4) Certificato di destinazione urbanistica
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Atto di provenienza (1988)
- 7) Decreto di trasferimento (2008)
- 8) Annunci di vendita Immobiliare.it
- 9) Specifica di compenso tecnico

Nel chiudere la presente relazione tecnica, si rimane a disposizione per ogni possibile ulteriore incarico o chiarimento che la S.V.Ill.ma vorrà affidare o richiedere, e ringraziando per la fiducia accordata, si porgono distinti saluti.

Catania 06/11/2025

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Marcello Minafra)

