TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

PROCEDIMENTO R.F. n° 10/2003

G.E. DOTT. CLAUDIO MAGGIONI

OGGETTO: **RELAZIONE SULLO STATO ATTUALE DEL FONDO RUSTICO SITO IN ACATE (RG) RIENTRANTE NELLA MASSA ATTIVA E AGGIORNAMENTO DELLA STIMA**

DEBITORE ESECUTATO: [redacted]

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Chiaramonte Gulfi, lì 22/02/2025

IL COADIUTORE DEL CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Salvatore Licitra

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

Premessa

Giusto nomina del 28/11/2024, il G.D. Dott. Claudio Maggioni ha conferito l'incarico di coadiutore della curatela al sottoscritto Dottore Salvatore Licitra Agronomo iunior, iscritto al numero 589 del Registro di Anzianità dell'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Ragusa, con domicilio professionale in Chiaramonte Gulfi Via Ferriero n° 68 e indirizzo di Posta Elettronica Certificata **salvatore.licitra@conafpec.it**.

Come stabilito dal G.D. Dott. Claudio Maggioni nella lettera di nomina del 28 novembre 2024, al fine di descrivere l'attuale stato del fondo rustico sito in Acate rientrante nella massa attiva e aggiornarne la stima, esaminata la perizia di stima depositata agli atti dal precedente P.E. dr. Agronomo Daniele Modica, il sottoscritto espone quanto segue, in risposta all'incarico conferitogli dal G.D. Dott. Claudio Maggioni.

Identificazione dei beni oggetto di stima e loro ubicazione

Gli immobili di proprietà della [redacted]. oggetto della presente sono così costituiti:

- fondo rustico, unico corpo aziendale, sito in C.da Pirrera dell'agro di Acate, esteso catastalmente ettari 12.13.01 ove insistono n. 3 fabbricati;
- quota indivisa di 3/7 di terreno con entrostante pozzo trivellato, sito in C.da Pirrera dell'agro di Acate, esteso catastalmente ettari 00.05.89.

Il fondo predetto è raggiungibile percorrendo da Acate per km 5,000 la SP90 Acate-Pirrera, in direzione ovest. Lo stacco maggiore dell'azienda in questione che si estende sul pendio che delimita il versante nord della valle del fiume Dirillo, confina a sud con la suddetta SP90, a nord con terre di proprietà del Demanio Statale, ad Est con terre di proprietà della [redacted] Ovest con terre di proprietà della ditt[redacted] secondo corpo di cui la [redacted] proprietaria per 3/7, è raggiungibile tramite una stradella interpoderale che si dirama verso sud dal km 5,000 della SP90; esso si trova leggermente più a sud del precedente, quasi in prossimità dell'alveo del

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

fiume Dirillo e confina su tutti i lati con terre di proprietà dei signori [redacted] Maria.

Operazioni preliminari

Le valutazioni peritali sono state precedute dall'esame della perizia di stima depositata agli atti dal precedente dr. Agronomo Daniele Modica, fornita dal Professionista Delegato, ivi compresa la verifica preliminare dei dati catastali del compendio immobiliare oggetto della procedura in epigrafe.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da n. 2 corpi aziendali, siti in Acate (RG) Contrada Pirrera, censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Acate Sezione A al Foglio di Mappa 16 particelle 235,613,614,615,476,480, nonché dai fabbricati censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Acate al medesimo Foglio di Mappa 16 particella 103, e meglio identificati come segue:

N.C.T. del Comune di Acate sezione A							
n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	16	103	Fabbricato diruto	-	-	-	-
2	16	235	Pascolo	2	52.860	49,14	13,65
3	16	613	Pascolo	2	993	0,92	0,26
			Incolto produttivo	U	127	0,06	0,01
4	16	614	Seminativo arborato	1	6.502	33,58	15,11
			Pascolo	2	44.420	41,29	11,47
5	16	615	Seminativo	3	2.332	6,62	2,05
			Pascolo	2	13.478	12,53	3,48
6	16	476	Vigneto	1	405	8,89	2,20
7	16	480	Seminativo irriguo	1	184	3,47	1,19

Identificazione dei lotti di vendita

In base alla verifica dei dati catastali del compendio immobiliare oggetto della procedura in epigrafe, coerentemente con quanto già identificato e descritto nella perizia di stima depositata agli atti

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

dal precedente P.E. dr. Agronomo Daniele Modica, si identifica quanto segue:

- gli appezzamenti di terreno siti in Acate (RG) Contrada Pirrera, censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Acate Sezione A al Foglio di Mappa 16 particelle 235,613,614,615,476,480 (dal n. 1 al n. 5 della tabella su riportata) risultano essere di proprietà per 1000/1000 della ditta esecutata, a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Pubblico Ufficiale Dott. Antonio Valentini, notaio in Vittoria, in data 3 dicembre 1990, Repertorio n. 37496 - Trascrizione n. 13469.1/1990 in atti dal 25/02/1993 (*cfr. All. 1 – Visura Catastale num. pratica T77434/2025).*
- gli appezzamenti di terreno siti in Acate (RG) Contrada Pirrera, censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Acate Sezione A al Foglio di Mappa 16 particelle 476,480 (dal n. 6 al n. 7 della tabella su riportata) sono di proprietà della ditt[redacted]r **3/7**, a seguito dell'atto del 03/12/1990 rogato dal Pubblico Ufficiale Dott. Antonio Valentini, notaio in Vittoria, Repertorio n. 37496 - UR Sede VITTORIA (RG) Registrazione n. 2648 registrato in data 24/12/1990 - Voltura n. 333.1/1991 in atti dal 17/09/1998; per **2/7** sono di proprietà di del Sig. A[redacted]F) a seguito dell'atto del 16/09/2019 Pubblico ufficiale CIANCICO ANDREA Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 7937 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9733.2/2019 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 20/09/2019; per **2/7** sono di proprietà del Sig. [redacted] a seguito dell'atto del 13/12/2023 Pubblico ufficiale LEANZA MARCELLO Sede NISCEMI (CL) Repertorio n. 6360 -DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 15475.2/2023 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 21/12/2023 (*cfr. All. 2 – Visura Catastale num. pratica T78069/2025 e num. Pratica T78409/2025).*

In considerazione della complessiva consistenza dei beni oggetto di pignoramento, ovvero più appezzamenti di terreno, alcuni dei quali caratterizzati da un oggettivo rapporto pertinenziale, funzionale e reddituale, nonché in ragione di un eterogeneo diritto di proprietà, si procede alla individuazione dei lotti nel modo seguente:

LOTTO N° 1: Con il lotto n° 1 si identificano gli appezzamenti di terreno in Acate (RG) Contrada

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

Pirrera, censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Acate Sezione A al Foglio di Mappa 16 particelle 235,613,614,615,476,480 per come meglio di seguito rappresentato:

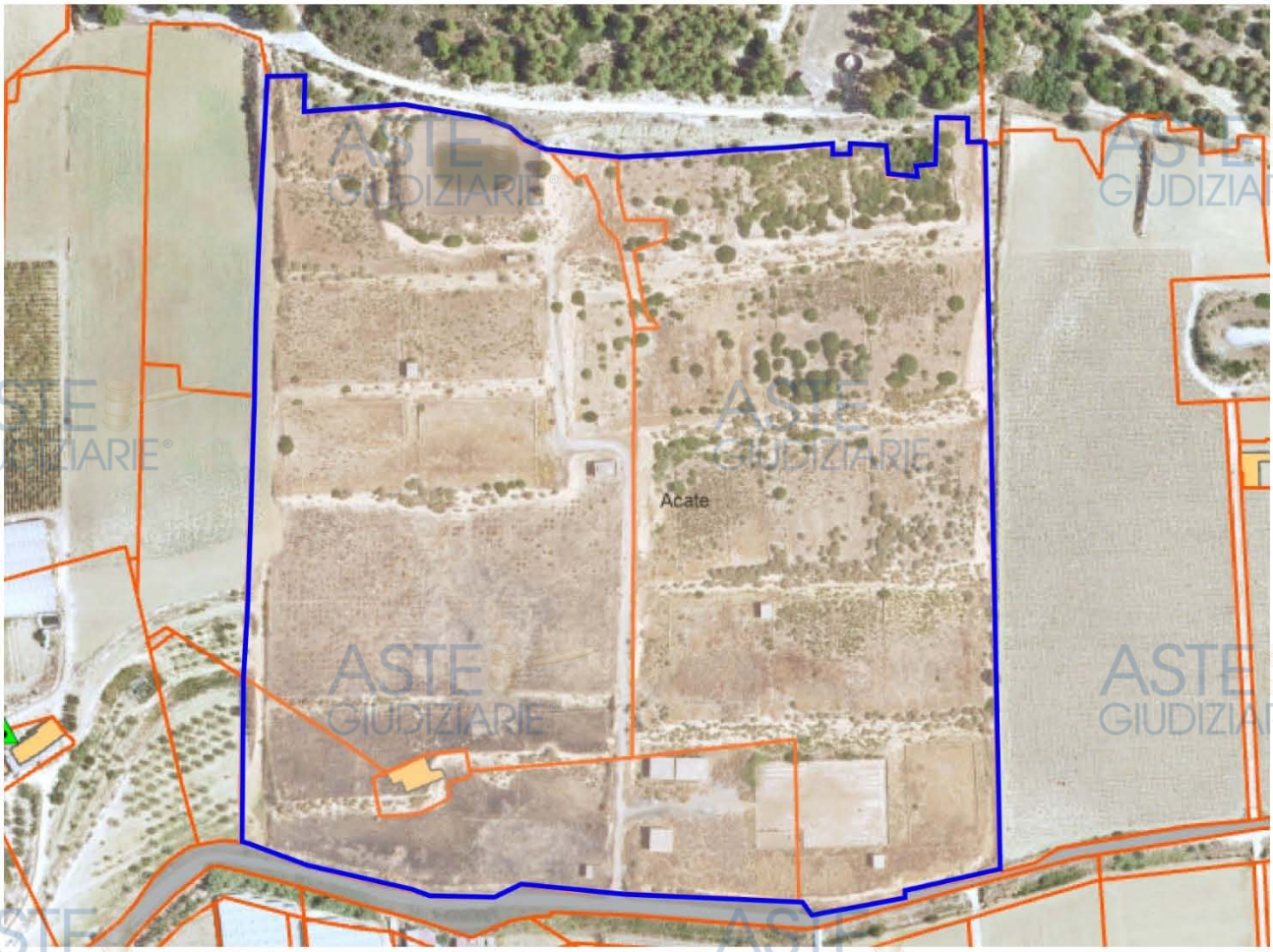

Fig. 1 – Stralcio aerofotogrammetrico con sovrapposizione catastale del lotto 1

Riassumendo, il lotto 1 si identifica catastalmente come segue:

N.C.T. del Comune di Acate sezione A						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Proprietà	
					Debitori esecutati	Altra ditta
16	103	Fabbricato diruto	-	-	1/1	-
16	235	Pascolo	2	52.860	1/1	-
16	613	Pascolo	2	993	1/1	-
		Incolto produttivo	U	127	1/1	-
16	614	Seminativo arborato	1	6.502	1/1	-
		Pascolo	2	44.420	1/1	-
16	615	Seminativo	3	2.332	1/1	-
		Pascolo	2	13.478	1/1	-

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

LOTTO N° 2: Con il lotto n° 2 si identificano gli appezzamenti di terreno in Acate (RG) Contrada Pirrera, censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Acate Sezione A al Foglio di Mappa 16 particelle 476,480 e per come meglio di seguito rappresentato:

Fig. 2 – Stralcio aerofotogrammetrico con sovrapposizione catastale del lotto 2

Riassumendo, il lotto 2 si identifica catastalmente come segue:

N.C.T. del Comune di Acate sezione A						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Proprietà	
					Debitori esecutati	Altra ditta
16	476	Vigneto	1	405	3/7	2/7 2/7
16	480	Seminativo irriguo	1	184	3/7	2/7 2/7

Si precisa che il lotto 2 non è stato possibile visionarlo in quanto l'accesso era sbarrato da un cancello in

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

ferro chiuso con catena e lucchetto. In tale fondo insiste il pozzo trivellato da cui venivano prelevate le acque destinate all'irrigazione del fondo di cui al lotto 1 (v. foto n. 95 di cui all'Allegato 4).

Attuale Stato del Suolo e Utilizzo

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 10/01/2025, il terreno è prevalentemente incolto, con la presenza di alcune aree arborate abbandonate. Le precedenti sistemazioni in gradoni risultano parzialmente erose dal tempo e dall'azione degli agenti atmosferici, mentre le infrastrutture agricole precedentemente esistenti come serre, ombraie e tettoie, sono state completamente rimosse.

Di fatti, il terreno appare degradato, con segni evidenti di abbandono e mancanza di gestione agronomica. La superficie appare prevalentemente argillosa o sabbiosa, con scarsa copertura vegetale e accumuli di residui vegetali secchi. La flora è costituita principalmente da erbe infestanti e arbusti secchi, indicativi di un ambiente trascurato o di terreni poco fertili. Non si osservano coltivazioni attive o segni recenti di lavorazioni agricole.

Il pozzo trivellato presente nel frustolo di terra di cui la società detiene la quota indivisa di 3/7 si presume essere ancora esistente ma non è stato possibile effettuare il sopralluogo a causa della strada sbarrata da un cancello in ferro chiuso con catena e lucchetto (v. foto n. 95 di cui all'Allegato 4). Tuttavia, la licenza di attingimento prat. n.1560/ACATE non risulta aggiornata per come precisato dalla comunicazione del Genio Civile di Ragusa giusto prot. N. 7450 del 21/01/2025 a seguito richiesta di accesso agli atti che il sottoscritto ha presentato in data 03/01/2025 (cfr. *All. 3 "Accesso agli atti Genio Civile – Comunicazione prot. 7450 del 21/01/2025"*) e, pertanto, si rende necessaria la regolarizzazione presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

Il bacino per l'approvvigionamento idrico, sebbene presente, necessita di manutenzione straordinaria. La guaina impermeabilizzante risulta deteriorata e la capienza idrica effettiva è ridotta a causa di accumuli di detriti e sedimenti. La conformità della struttura alle normative vigenti è assente in

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

quanto con la medesima comunicazione di cui sopra, il Genio Civile comunica quanto di seguito fedelmente riportato:

"… agli atti non risulta nessuna istanza riguardante l'invaso alla particella 614 foglio 16 in agro di Acate".

Pertanto, si rendono necessarie le operazioni di sistemazione e adeguamento alle normative vigenti.

Valutazione estimativa

Sul lotto 1, che costituisce il corpo principale dell'azienda e ove un tempo insistevano gli apprestamenti serricoli, allo stato di visita sui luoghi risultava in stato di totale abbandono per come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica (v. *All. 4 Documentazione fotografica dettagliata del lotto 1*). Su tale lotto, secondo quanto descritto nella perizia di stima depositata agli atti dal precedente P.E. dr. Agronomo Daniele Modica, catastalmente si annovera un fabbricato rurale censito alla particella 103. Nella realtà, invero, tale fabbricato risulta non esistere. Invece ve ne sono uno per il quale è stata presentata istanza di accatastamento con mod. 29 n. 32 del 28/11/1988, con numero di particella 614/B, ed altri due per i quali non è stata presentata alcuna istanza di accatastamento. Urbanisticamente, il fabbricato individuato provvisoriamente con il numero 614/B, avente una superficie di circa 64,00 m^2 e struttura portante in muratura, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ma conformemente allo strumento urbanistico e per esso è presente, presso il comune di Acate una istanza di sanatoria ai sensi di legge 47/85 e della l.r. 37/85 prot. 01788/86, annessa alla P.E. 7551, presentata dal proprietario originario dell'azienda, sig. Bartoluccio Rosario.

Per quanto riguarda gli altri due fabbricati situati in prossimità della SP90, insistenti sul fondo di cui alla p.lla 615, essi sono stati realizzati con regolare concessione edilizia n. 2 del 20/01/1992 pratica edilizia 8914, ma senza la preventiva autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi della L. 64/74 in materia di costruzioni in zona sismica. Tali fabbricati, realizzati entrambi con struttura portante in cemento armato, hanno superficie rispettivamente di circa 100,00 m^2 e di circa 270,00 m^2 e sono stati

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

progettati il primo per mensa aziendale ed il secondo per uffici e deposito. Anch'essi sono in totale stato di abbandono e degrado. Di detti fabbricati è stata effettuata richiesta di accesso agli atti presso il comune di Acate in data 03/01/2025.

Tali fabbricati, che costituivano il centro aziendale, sono collegati tra di loro da un piazzale di circa 1.200,00 m^2 interamente asfaltato.

In prossimità del centro aziendale e del laghetto collinare situato a nord dell'azienda insistevano n. 2 tettoie, che all'epoca, si presume utilizzate per il ricovero di attrezzature e macchinari, aventi una superficie di circa 150,00 m^2 ciascuno.

Dal sopralluogo risulta che, sul lotto 1, insistono n. 8 fabbricati per come rappresentato nella seguente carta aerofotogrammetrica con sovrapposizione catastale:

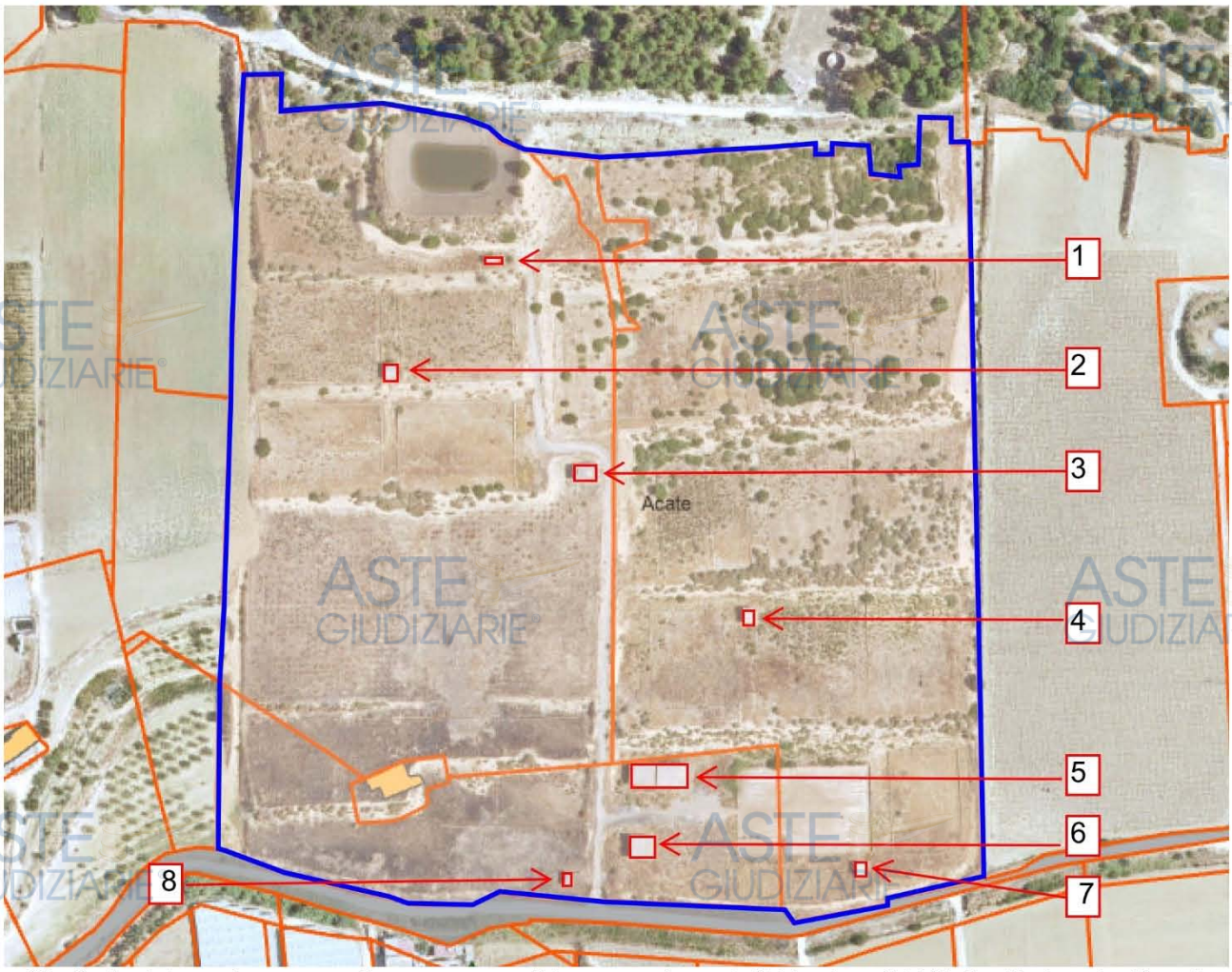

Fig. 3 – Stralcio aerofotogrammetrico con sovrapposizione catastale con individuazione dei fabbricati insistenti sul lotto 1

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

Di questi, gli immobili n. 1, 2, 4 e 7, si presume che all'epoca venivano utilizzati come locali in cui veniva effettuata la fertirrigazione nelle strutture serricole, mentre il n. 8 come locale caldaia e/o gruppo elettrogeno. Infatti, sono anch'essi totalmente vuoti e privi di ogni accessorio. L'immobile n. 3 di cui alla figura 3 su riportata, è composto da due vani di cui uno pavimentato con marmette ma totalmente abbandonato e un vano probabilmente adibito a garage/deposito. L'immobile n. 5 all'epoca si presume possa essere stato adibito a locale deposito e mensa per metà e magazzino per l'altra metà. L'immobile n. 6, totalmente abbandonato e completamente aperto e privo di infissi (porte e finestre), poteva essere utilizzato come ufficio a supporto dell'azienda agricola. Quanto sopra riportato è stato opportunamente documentato con supporto fotografico (cfr. All. 4).

Si precisa che di tutti gli immobili sopra descritti - dal numero 1 al numero 8 - nessuno risulta censito al NCEU.

Metodo di stima – Per la determinazione del valore commerciale del fondo, tra i metodi di stima più usati e noti, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che tiene conto del valore dell'immobile nel rapporto domanda-offerta locale di beni con caratteristiche similari a quelli in esame, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, paragonando l'immobile in esame ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte ritenute necessarie per l'uniformità di giudizio. Dette indagini, specificatamente, sono state condotte confrontando gli immobili secondo i parametri raggruppati nelle seguenti categorie:

- ✓ *caratteristiche di localizzazione* (ubicazione del fondo rispetto al centro urbano);
- ✓ *caratteristiche di posizione* (esposizione prevalente dell'unità immobiliare; luminosità);
- ✓ *caratteristiche tipologiche* (età delle strutture serricole, dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive; dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità, ecc.; tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o

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

modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture).

Il riferimento al valore unitario degli immobili con caratteristiche similari, secondo i parametri sopradescritti, si è tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare e del periodo considerato. Il parametro tecnico, utilizzato come elemento di confronto tra i beni simili e il fondo in oggetto con il metodo uniparametrico uniequazionale, è il parametro fisico "unità di misura della superficie" espresso in ettari, secondo la seguente equazione:

$$\mathbf{Vf : Sf = \sum Vf : \sum Sf}$$

dove:

Vf = valore dell'immobile oggetto di valutazione;

Sf = superficie dell'immobile in oggetto;

$\sum$ Vf = sommatoria dei valori noti e correnti di immobili simili della zona;

$\sum$ Sf = sommatoria delle superfici degli immobili di cui al precedente punto.

Il valore incognito Vf, dallo sviluppo dell'equazione, sarà

$$\mathbf{Vf = Sf \times (\sum Vf / \sum Sf)}$$

in cui il termine ($\sum$ Vf / $\sum$ Sf), da quanto premesso, corrisponde ai prezzi medi noti di beni simili della zona, per localizzazione, posizione, tipologia, etc., che sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati, riferiti all'unità di misura (coefficiente parametrico).

Stima Aggiornata del Valore del Fondo

Considerando lo stato attuale del fondo rustico, la sua destinazione agricola, l'assenza di manufatti e infrastrutture produttive, nonché il valore medio dei terreni agricoli nella zona di Acate, la stima del valore del bene viene aggiornata come segue:

a) Superficie totale fondo: ettari 12.18.90;

- Valore medio per ettaro (stimato sulla base delle compravendite recenti nella zona): €20.000-

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

30.000/ha;

- Valore totale stimato: tra €.243.780,00 ed €.365.670,00;

b) Superficie totale fabbricati: circa 446,00 m^2;

- Valore medio al metro quadrato per immobili nel comune di Acate, zone periferiche: €.350,00-400,00/m^2;
- Valore totale stimato: tra €.156.100,00 ed €.178.400,00;

Eventuali interventi di miglioramento agronomico, ripristino delle infrastrutture idriche e aziendali e/o riconversione colturale potrebbero incidere significativamente sulla valorizzazione del fondo.

Conclusioni

Il fondo rustico sito in agro di Acate e opportunamente descritto nella presente, rientrante nella massa attiva, pur mantenendo una potenziale vocazione agricola si trova attualmente in uno stato di totale abbandono con necessità di interventi di manutenzione e valorizzazione. L'assenza di strutture e infrastrutture produttive riduce il valore complessivo rispetto alla stima originaria. Tuttavia, la presenza del pozzo trivellato e del bacino idrico rappresentano elementi strategici per un eventuale rilancio delle attività agricole sul fondo.

Gli immobili presenti nel fondo versano in condizioni fatiscenti, con evidenti segni di degrado strutturale e mancata manutenzione nel tempo. La vegetazione spontanea ha progressivamente invaso l'area, rendendo il terreno incolto e non immediatamente produttivo.

Alla luce dello stato attuale del fondo e delle condizioni degli immobili, la nuova stima economica del bene tiene conto sia della perdita delle infrastrutture originarie sia dei costi necessari per il recupero e la bonifica dell'area. Il valore commerciale aggiornato del fondo rustico ivi compresi i fabbricati di cui ai capitoli precedenti, viene pertanto stimato in complessivi **€.440.000,00 (diconsi euro**

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

quattrocentoquaranta,00), considerando la mera estensione del terreno e la sua potenzialità agricola, al netto degli oneri di riqualificazione necessari.

Quanto sopra argomentato si rassegna all'attenzione del G.D. Dott. Claudio Maggioni per l'adozione dei provvedimenti ritenuti consequenziali.

Tanto si è ritenuto di precisare.

Si allegano alla presente:

- ✓ All. 1 - Visura Catastale num. pratica T77434/2025;
- ✓ All. 2 - Visura Catastale num. pratica T78069/2025 e num. Pratica T78409/2025;
- ✓ All. 3 - Accesso agli atti Genio Civile – Comunicazione prot. 7450 del 21/01/2025;
- ✓ All. 4 - Documentazione fotografica dettagliata del lotto 1 con carta dei punti di ripresa fotografici.

Chiaramonte Gulfi, 22/02/2025

IL COADIUTORE DEL CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Salvatore Licitra

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