

Tribunale di Ragusa

Fallimento [REDACTED] - R.F. n. 11/2008 - (C.F. e P.IVA:

[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice Delegato (Dott. Claudio Maggioni)

Istanza di vendita

L'Avv. Giovanni Molé, Curatore, vista la convenzione – ex art. 45 L. n. 203 del 3/5/1982 – stipulata il 30/6/2020; vista la convenzione ex art. 45 L. n. 203 del 3/5/1982 – stipulata il 7/10/2021; vista la relazione tecnica 2/11/2021 del geom. Luciano Licitra; vista la relazione tecnica 30/3/2022 del geom. Luciano Licitra; vista la relazione 25/1/2023 del dott. Giorgio Distefano; ritenuto che la vendita all'incanto fissata per il 28/11/2024 è andata deserta,

CHIEDE

che la S.V.I. voglia disporre la vendita all'incanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, del seguente bene immobile sito in tenere di Vittoria, C.da Arcerito: fondo rustico, dotato di risorse idriche proprie, della complessiva superficie catastale di Ettari sette, are sessantaquattro e centiare novantaquattro (Ha 7.64.94) ai confini, a Nord con

a Sud con Strada Provinciale , a Est con e , a Ovest con Strada Vicinale e al Centro con proprietà ex Banca

riportato nel Catasto Terreni del Comune di Vittoria, al foglio di mappa 79, particelle:

- 253 porzione sub AA, Ha 00.24.37; qualità 126 Serra; reddito dominicale E. 169,91; reddito agrario E. 52,86;
- 253 porzione AB, Ha 00.04.73; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,1; reddito agrario € 0,05;

- 255 Ha 00.00.50; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,01; reddito agrario € 0,01;
- 256 porzione AA, Ha 00.02.45; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 17,08; reddito agrario € 5,31;
- 256 porzione AB, Ha 00.00.87; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,02; reddito agrario € 0,01;
- 258 porzione AA, Ha 00.18.43; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 128,50; reddito agrario € 39,98;
- 258 porzione AB, Ha 00.14.52; qualità 101 incolto produttivo; reddito dominicale € 0,30; reddito agrario € 0.15;
- 259 porzione AA, Ha 00.28.84; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 201,08; reddito agrario € 62,56;
- 259 porzione AB, Ha 00.08.16; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,17; reddito agrario € 0,08;
- 260 porzione AA, Ha 00.28.34; qualità Serra; reddito dominicale € 197,59; reddito agrario € 61,47;
- 260 porzione AB, Ha 00.09.66; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,20; reddito agrario € 0,10;
- 261 porzione AA, Ha 00.23.88; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 166,50; reddito agrario € 51,80;
- 261 porzione AB, Ha 00.12.02; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,25; reddito agrario € 0,12;
- 262 porzione AA, Ha 00.52.68; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 367,29; reddito agrario € 114,27;
- 262 porzione AB, Ha 00.15.72; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,32; reddito agrario € 0,16;

- 314 porzione AA, Ha 00.07.77; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 54,17; reddito agrario € 16,85;
- 314 porzione AB, Ha 00.06.63; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,14; reddito agrario € 0,07;
- 579 porzione AA, Ha 00.12.97; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 90,43; reddito agrario € 28,13;
- 579 porzione AB, Ha 00.63.65; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 1,31; reddito agrario € 0,66;
- 587 porzione AA, Ha 00.63.75; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 444,48; reddito agrario € 138,28;
- 587 porzione AB, Ha 00.65.30; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 1,35; reddito agrario € 0,67;
- 605 porzione AA, Ha 00.20.03; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 139,65; reddito agrario € 43,45;
- 605 porzione AB, Ha 00.20.91; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,43; reddito agrario € 0,22;
- 611 porzione AA, Ha 00.95.26; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 664,17; reddito agrario € 206,63;
- 611 porzione AB, Ha 00.87.60; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 1,81; reddito agrario € 0,90;
- 667 porzione AA, Ha 00.00.96; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 6,69; reddito agrario € 2,08;
- 667 porzione AB, Ha 00.12.87; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,27; reddito agrario € 0,13;
- 669 porzione AA, Ha 00.14.92; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 104,02; reddito agrario € 32,36;

- 669 porzione AB, Ha 00.04.92; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,10; reddito agrario € 0,05;

- 671 porzione AA, Ha 00.15.27; qualità 126 Serra; reddito dominicale € 106,47; reddito agrario € 33,12;

- 671 porzione AB, Ha 00.15.53; qualità 101 Incolto produttivo; reddito dominicale € 0,32; reddito agrario € 0,16;

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria, C.da Arcerito, foglio 79, particella:

- 672 sub 2 (ex sub 1), Vittoria, C.da Arcerito snc, Piano Terra, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe I, consistenza ora mq. 45; rendita ora 97,61;

Si precisa che, in seguito ad una tromba d'aria del febbraio 2021, si è ridotta la superficie del fondo occupata da strutture serricole e che esse, allo stato attuale, misurano complessivamente mq. 36.750, di cui mq. 30.750 realizzate con struttura in acciaio e mq. 6.000 realizzate con paletti di cemento e legno. Ciò ha reso necessaria la stipula della allegata convenzione del 7/10/2021.

Il fondo rustico, oggetto di questa istanza di vendita, è condotto in affitto, giusta convenzione, ex art. 45 L. n. 203 del 3/5/1982, stipulata il 30/6/2020 dalla ditta

, con

sede in Vittoria, Via . La predetta convenzione è stata registrata il 10/7/2020 al n. 1773 Serie T. L'affitto verrà a cessare il 30/6/2027. Alla scadenza, la parte affittuaria dovrà rilasciare il fondo e le relative pertinenze, comprese quelle asportabili, nonché gli impianti di ogni genere e ogni accessorio del fondo stesso, tutte le opere e serre realizzate, così come quant'altro accertato dal geom. Luciano Licitra, senza che sia posto a carico del concedente alcun onere di disdetta o preavviso o altra comunicazione di sorta. E', perciò, esclusa ogni forma di rinnovo tacito dell'affitto. In seno alla convenzione 30/6/2020, confermata dalla successiva convenzione 7/10/2021, la parte affittuaria ha riconosciuto espressamente che il

Fallimento è, resta e resterà, proprietario esclusivo di tutte le opere e gli impianti realizzati e realizzandi, inclusi i realizzandi sala mensa e servizi igienici, nonché di tutti gli altri impianti mobili e asportabili. All'uopo, si precisa che l'affittuaria, in seno alla convenzione, ha espressamente rinunciato a qualsiasi diritto o indennità possa competere per le migliorie apportate al fondo e agli impianti e ciò, sia in caso di rilascio anticipato, prima della scadenza naturale del contratto, sia in caso di rilascio del fondo al termine contrattualmente stabilito, fermo restando il diritto e l'obbligo dell'affittuaria di asportare dal fondo, a sua cura e spese, unicamente le cose di sua proprietà che siano asportabili da individuare in contraddittorio con la parte concedente, purchè ciò avvenga senza che si provochino danni al fondo stesso, ai suoi impianti e ad ogni accessorio e pertinenza, danni che, ove provocati, dovranno essere integralmente risarciti. Per come previsto nella convenzione, l'affittuaria e il concedente e/o l'aggiudicatario definitivo non potranno recedere anticipatamente dall'affitto. Nel caso in cui, così è previsto nella citata convenzione, il fondo, oggetto della presente istanza, venisse venduto in costanza di efficacia dell'affitto, l'aggiudicatario terzo sarà tenuto a rispettare il contratto di affitto fino alla sua scadenza del 30/6/2027 e l'affittuaria sarà perciò tenuta al pagamento del canone di affitto a favore del medesimo aggiudicatario a partire dalla data di pubblicazione del decreto di trasferimento, salvo quanto oltre si dirà. L'aggiudicatario terzo, pertanto, subentrerà alla curatela nel rapporto di affitto regolato dalla citata convenzione e successiva del 7/10/2021, in tutti i diritti e obblighi stabiliti in capo al concedente, mentre l'affittuaria riconoscerà nell'aggiudicatario definitivo il nuovo proprietario concedente subentrato alla curatela, dalla data di pubblicazione del decreto di trasferimento che sarà notificato prontamente a mezzo pec alla affittuaria a cura della curatela. Nella convenzione

30/6/2020 sopra richiamata, confermata dalla convenzione 7/10/2021, il concedente ha riconosciuto all'affittuaria il diritto di prelazione nella vendita. Infatti, è stato previsto in convenzione che, una volta individuato, attraverso la vendita all'incanto, l'aggiudicatario del bene, nonché la effettiva determinazione del prezzo di vendita del fondo oggetto della presente istanza, prezzo che è quello che risulterà dall'aggiudicazione provvisoria, anche in seguito a gara tra più offerenti, il curatore dovrà comunicare alla affittuaria, entro dieci giorni, a mezzo pec, quale sarà stato il prezzo di aggiudicazione definitivo. L'affittuaria, a pena di decadenza dal diritto di prelazione, sarà tenuta ad esercitare tale diritto entro e non oltre venti giorni dalla ricezione della prima indicata comunicazione, a mezzo nota da trasmettere alla pec del curatore. Decorso inutilmente il termine di venti giorni prima detto, aggiudicatario definitivo sarà quello provvisorio. Almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per la vendita all'incanto, il curatore notificherà l'avviso di vendita o l'ordinanza di vendita all'affittuaria, mediante invio di tale avviso o ordinanza alla pec di quest'ultima. Nella convenzione 30/6/2020, per come confermato nella successiva convenzione del 7/10/2021, è stato – altresì – previsto che la retrocessione al fallimento dei beni concessi in locazione non comporterà alcuna responsabilità della procedura per i debiti contratti dalla affittuaria e per i debiti maturati a carico della medesima fino alla retrocessione. I rapporti di lavoro che saranno in essere con l'affittuaria al momento della cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto di affitto, dovranno proseguire con l'affittuaria stessa e restare in capo alla medesima presso le altre aziende gestite da essa affittuaria, oppure tali rapporti dovranno cessare mediante licenziamento, da effettuarsi da parte dell'affittuaria, con obbligo della stessa di corrispondere ai dipendenti tutto quanto loro dovuto per legge.

Si precisa: 1) che il Fallimento ha affrontato costi per la ristrutturazione delle serre in acciaio e in legno nonché delle tubazioni sottotraccia. Tali costi ammontano a complessivi Euro 176.671,00 al netto dell'I.V.A.; 2) che tali costi sono stati pagati dalla ditta affittuaria e che essi sono stati totalmente compensati con il canone di affitto stabilito nelle convenzioni sopra richiamate, a partire dal canone trimestrale con scadenza 5/8/2018 relativo al periodo agosto-settembre-ottobre 2018 e che, alla data odierna, non residua più nulla da compensare, per cui a partire dal trimestre maggio-giugno-luglio 2024, la affittuaria ha già pagato al concedente il canone trimestrale in € 8.600,00, perciò in annuali € 34.400,00.

Si precisa, ancora, per come risulta dalla allegata relazione 2/11/2021 del geom. Licitra, che è in itinere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli spogliatoi, della sala break (mensa) e l'ampliamento della sala fertirrigazione; si chiarisce, all'uopo, che il permesso di costruire in sanatoria è pronto per il rilascio, ma che necessita che la ditta affittuaria regolarizzi la posizione dei tributi comunali riferiti ad un componente socio della affittuaria stessa. Con riguardo al permesso di costruire per l'ampliamento e la realizzazione dei servizi igienici/spogliatoi, sala mensa e sala fertirrigazione, il progetto è stato esaminato con esito positivo ma, preventivamente, dovrà essere rilasciato il precedente permesso di costruire in sanatoria per poter ottenere il rilascio del secondo permesso. Una volta rilasciati i titoli autorizzativi, si potrà procedere con l'inizio dei lavori. Si precisa, ancora, che – come da relazione 30/3/2022 del geom. Licitra allegata agli atti - in seguito all'aumento del costo delle materie prime, alla data 30/3/2022, si rendono necessari per la realizzazione delle nuove opere prima indicate, Euro 132.000,00 oltre IVA.

A carico di quest'ultimo graveranno, pertanto, l'obbligo di realizzazione delle opere prima indicate per il costo presunto, alla data 30/3/2022, di Euro 132.000,00 oltre IVA.

Si precisa, altresì, che, al fine di ottenere la sanatoria di cui sopra, il Fallimento ha costituito un vincolo di inedificabilità per una superficie di mq. 534 sulla particella 672 del foglio di mappa 79 del Comune di Vittoria e che, dopo la approvazione del progetto di ampliamento per la realizzazione dei servizi igienici, sala mensa e sala fertirrigazione, si renderà necessario, a carico dell'aggiudicatario definitivo un ulteriore atto di vincolo. Come da relazione, agli atti, del 2/11/2021, il sottoscritto chiede che la vendita venga fissata al prezzo base di Euro 430.612,48, con una alzata minima in aumento di Euro 20.480,00. Fa presente che l'importo della cauzione che l'offerente deve versare dovrà essere portato da assegno circolare non trasferibile intestato "Curatore del Fallimento n. 11/2008 R.F." e sarà pari al 10% del prezzo base d'asta e che l'importo delle presumibili spese d'asta che l'offerente deve versare dovrà essere portato da assegno circolare non trasferibile intestato "Poste Italiane s.p.a. – Patrimonio Banco Posta" e sarà pari al 25% del prezzo base d'asta aumentato di una alzata. Fa presente che la vendita è assoggettata al regime fiscale dell'imposta di registro.

Allega: 1) convenzione, ex art. 45 L. n. 203/1982, stipulata il 30/6/2020; 2) convenzione, ex art. 45 L. n. 203/1982, stipulata il 7/10/2021; 3) relazione tecnica del geom. Luciano Licitra del 2/11/2021; 4) relazione tecnica del geom. Luciano Licitra del 30/3/2022; 5) relazione 25/1/2023 del dott. Giorgio Distefano.

Ragusa, 2/12/2024.

Il Curatore

Avv. Giovanni Molè
Firmato digitalmente da

Giovanni Molè
CN = Giovanni Molè
C = IT