

# **TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE**

## **SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.D. DOTT.SSA  
ORIANA CALVO PER LA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI  
GRUPPO "XXXXXXXXXX"**

**N. 17/2023 R.G.L.G.**

**CURATORE AVV. DARIO DI MAURO**

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Con provvedimento del 22.01.2024 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Oriana Calvo, su istanza dell'Avv. Dario Di Mauro, Curatore della liquidazione della ditta "XXXXXXXXXX" nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania al n. 910 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 194, al fine di redigere perizia di stima del compendio appreso alla suddetta liquidazione.

### **I BENI APPRESI AL FALLIMENTO**

Si tratta di beni immobili e di beni mobili ubicati in agro del Comune di Militello in Val di Catania e del frutto pendente di un agrumeto sito in agro del Comune di Scordia, così come meglio si evince dalla lettura del Verbale di Inventario redatto dall'Ill.mo Curatore.

**(Cfr. All. 1 – Verbale inventario)**

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente ha provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania copie delle visure catastali e dei fogli di mappa inerenti gli appezzamenti di terreno oggetto di indagine e successivamente, in data 29.01.2024 si è recato sui luoghi, compiendo una accurata perizia degli stessi ed eseguendo il rilievo fotografico che si allega alla presente.

Successivamente, il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Militello Val di Catania un aggiornato Certificato di Destinazione Urbanistica con allegate le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. inerente il terreno oggetto di indagine, chiedendo altresì al suddetto Ufficio notizie circa la regolarità urbanistica del corpo di fabbrica ivi rilevato.

**(Cfr. All. 2 – Certificato di destinazione urbanistica)**

**(Cfr. All. 3 – Comunicazione U.T.C. Militello V.C.)**

Per quanto concerne la determinazione dei valori di riferimento su cui basare la stima in oggetto, lo scrivente ha svolto indagini presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, studi notarili, operatori del mercato immobiliare locale, l'U.T.C. del Comune di Militello Val di Catania e, per ultimo, ha provveduto a consultare per coerenza i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) inerenti terreni similari insistenti nel comprensorio in esame.

\*\*\*\*\*

Il compendio oggetto di indagine, così come indicato in premessa, per quanto attiene i beni immobili si compone di un lotto di terreno agricolo identificato da varie particelle catastali, dai beni mobili ivi rinvenuti, ed infine dal frutto pendente di un piccolo agrumeto ubicato in agro del Comune di Scordia (CT) condotto in comodato dalla Ditta in liquidazione.

### **DATI CATASTALI**

#### **TERRENI IN AGRO DEL COMUNE DI MILITELLO VAL DI CATANIA**

Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe
1	36	266	C/2	1	17m <sup>2</sup>	<b>Totale: 25 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 53,56</b>
1	36	65	-	<b>FABB DIRUTO</b>	00	20	
	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>		<b>QUALITÀ</b>	<b>CATEG.</b>	<b>SUP.</b>	<b>RENDITA</b>
2	36	67	AA AB	<b>AGRUMETO SEMINATIVO</b>	01 01	<b>02 00 00-90</b>	<b>Euro 9,30 Euro 0,53</b>

Totale: Superficie .03.10 Redditi: Dominicale Euro 9,83 Agrario Euro 3,26

Immobili siti nel Comune di MILITELLO IN VAL DI CATANIA (Codice F209) Catasto dei Terreni

FOGLIO		PARTICELLA		QUALITÀ	CATEG.	SUP.		RENDITA	
1	36	70	AA AB	ULIVETO AGRUMETO	01 02	02 79	99 47	Euro 2,32 Euro 268,83	Euro 1,16 Euro 106,71
2	36	97	AA	PASCOLO	02	27	95	Euro 2,89	Euro 0,87
			AB	AGRUMETO	01	51	09	Euro 237,47	Euro 79,16
3	36	139	-	AGRUMETO	02	00	41	Euro 1,39	Euro 0,55
4	36	141	AAAB	SEMINATIVO	01	28	23	A1	Euro 16,77
				AGRUMETO	02	02	55		Euro 5,73
5	36	192	-	AGRUMETO	02	00	69	Euro 2,33	Euro 0,93
6	36	194	AA	ULIVETO	01	01	83	Euro 1,42	Euro 0,71
			AB	AGRUMETO	02	02	48	Euro 8,39	Euro 3,33
5	36	190	-	AGRUMETO	02	02	84	Euro 6,38	Euro 3,81
5	36	191	-	AGRUMETO	02	00	30	Euro 0,67	Euro 0,40

Immobili siti nel Comune di MILITELLO IN VAL DI CATANIA (Codice F209) Catasto dei Terreni

FOGLIO		PARTICELLA		QUALITÀ	CATEG.	SUP.		RENDITA	
1	36	57		AGRUMETO	02	01	48	A1	Euro 3,32 Euro 1,99

Totale: Superficie .01.48 Redditi: Dominicale Euro 3,32 Agrario Euro 1,99

Immobili siti nel Comune di MILITELLO IN VAL DI CATANIA (Codice F209) Catasto dei Terreni

FOGLIO		PARTICELLA		QUALITÀ	CATEG.	SUP.		RENDITA	
1	36	135		AGRUMETO	02	03	00	C1	Euro 8,37 Euro 4,03

Totale Generale: m<sup>2</sup> 17 Rendita: Euro 53,56 Totale Generale: Superficie 2.08.41 Redditi: Dominicale Euro 576,11; Agrario Euro 215,43.

(Cfr. All. 4 – documentazione catastale)

In riferimento ai detti terreni, che di fatto costituiscono un unico fondo agricolo occorre preliminarmente svolgere alcune premesse.

Si rileva che il fondo presenta una superficie catastale complessiva di Ha 02.08.41, ricade in contrada Ippolito del Comune di Militello val di Catania ed all'interno dello

stesso, oltre al sopra individuato piccolo fabbricato rurale di appena mq 17 (part. 266 foglio 36), insiste (nello specifico sulla superficie della particella 97 foglio 36) un corpo di fabbrica ad una elevazione, della superficie approssimativa di mq 300 circa realizzato in parte in muratura con blocchi in cls ed in parte (copertura) in ferro e materiale coibentante, un tempo presumibilmente adibito a “magazzino di lavorazione agrumi”, oltre ad un piazzale in battuto di cemento avente dimensioni di mq 750 circa a servizio del corpo di fabbrica

**(Cfr. All. 5 – figure esplicative)**

In riferimento alle suddette opere, che appaiono del tutto abusive poiché non indicate sul foglio di mappa catastale, non sono dotate di idonea planimetria catastale e non risultano neanche allibrate in visura presso il Catasto Fabbricati del Comune di Militello Val di Catania, lo scrivente ha provveduto a formulare esplicita richiesta al preposto Ufficio Tecnico al fine di rilevare la presenza di eventuali Licenze e/o Concessioni Edilizie e/o Istanze di Sanatoria per le opere realizzate.

Da quanto appreso dall’Ufficio Comunale preposto (**Cfr. All. 3 – Comunicazione U.T.C. Militello V.C.**), le dette opere sono state realizzate abusivamente e per le stesse non è mai stata presentata alcuna richiesta di regolarizzazione. Pertanto, allo stato attuale le suddette opere risultano del tutto abusive e non sanabili.

Nella successiva parte estimativa si procederà quindi al calcolo del valore di demolizione con trasporto a discarica dei materiali da esso derivanti. Costi questi che verranno detratti dal più probabile valore di mercato dell’intero.

In riferimento poi alle altre superfici di terreno, si rileva che presentano forma geometrica irregolare ed una orografia con marcata pendenza da Sud verso Nord, caratterizzata dall’essere disposta su più piani mitigati da ampi terrazzamenti attraversati da una stradella demaniale (in disuso).

In riferimento alle destinazioni colturali (colture praticate), si evidenzia che non sono più quelle indicate in visura (agrumeto ed uliveto) essendo state queste colture

estirpate infatti, attualmente, la superficie è destinata per lo più a seminativo e/o alla coltivazione di ortive.

Si allega alla presente l'atto di acquisto del fondo, con indicate anche le servitù attive e passive e le rispettive quote di comproprietà con terzi, in merito ad un pozzo ed una stradella di accesso.

**(Cfr. All. 6 – Copia atto di provenienza)**

Oltre al rilievo fotografico dei luoghi, il sottoscritto, per meglio identificare i luoghi, ed anche l'areale su cui il fondo insiste, ha provveduto ad una empirica rappresentazione della perimetrazione dello stesso sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth, che meglio identifica e descrive i luoghi e lo stato rispetto alle fotografie tratte dal piano di campagna.

**(Cfr. All. 5 – figure esplicative)**

Occorre riferire ancora che al momento del sopralluogo, nonostante l'avvenuta semina sulla superficie oggetto di indagine di ortaggi (zucche), a causa delle avverse condizioni climatiche, il raccolto risultava del tutto compromesso dal punto di vista economico e la superficie di terreno era ricoperta da erbe infestanti e residui della produzione.

**(Cfr. All. x – figure esplicative)**

A conclusione della sintetica identificazione e descrizione dei luoghi oggetto di indagine, si rileva che il suddetto fondo in riferimento alla sua destinazione urbanistica ricade interamente in: “**Zona E agricola**” del vigente P.R.G. comunale

**(Cfr. All. 2 - Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)**

#### **BENI MOBILI RINVENUTI ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA'**

Nel corso delle operazioni peritali all'interno del terreno della proprietà della Ditta in liquidazione oltre al “capannone lavorazione agrumi” sono stati rinvenuti alcuni beni mobili che sono stati oggetto di inventario da parte del Curatore con redazione di

apposito verbale (*Cfr. All. 1 – Verbale inventario*) ed al quale si fa esplicito riferimento per quanto attiene la elencazione dei beni rinvenuti.

Premettendo che in fase di sopralluogo è stato asserito (dalla parte presente) che alcuni di questi beni non sarebbero di proprietà della ditta in liquidazione ma di terzi, si procede di seguito ad una loro elencazione con una sintetica descrizione degli stessi.

In verbale i detti beni, in riferimento alla specifica tipologia, sono stati elencati come singoli Lotti:

Lotto 1) *“Calibro selezionatore per agrumi marca Xada Italia anno 2012, capacità 25 quintali/h”*;

Lotto 2) *“Macchinario per lavorazione agrumi (posto all'esterno del magazzino) che comprende tramoggia, gruppo lavaggio, inceratura ed asciugatura, marca FICHERA matricola TNL419 anno 09.2002, gruppo comando non a norma”*;

Lotto 3) *“Casse in plastica di vari marchi, circa n. 300”*;

Lotto 4) *“Autocarro marca IVECO 145-17, targato BY308DA, non marciante parcheggiato nel piazzale esterno del magazzino”*.

\*\*\*\*\*

**FRUTTO PENDENTE DEL FONDO AGRUMETATO UBICATO IN AGRO DEL  
COMUNE DI SCORDIA (CT), FG. 18, PART. 29.**

Le operazioni peritali hanno altresì riguardato l'ispezione di un piccolo fondo agricolo sito in tenere del Comune di Scordia, condotto dalla Ditta in liquidazione, al fine di determinare il valore della produzione presente (stima dei Frutti Pendenti).

Si tratta di un tratto di terreno agrumetato, catastalmente individuato dalla particella 29 del foglio 18, della superficie catastale di Ha 01.13.20.

*(Cfr. All. 4 – documentazione catastale)*

All'atto del sopralluogo il terreno risultava pressoché interamente impiantato ad agrumeto con soggetti arborei della Cultivar “Tarocco Gallo”, di vecchio impianto,

disposti con un sesto di m 5x5 con una densità di circa 400 piante/ettaro, con impianto di irrigazione a “Baffo” con aspersioni disposti al tronco del singolo soggetto arboreo e tubazioni (ali primarie e secondarie) interrato.

Come si evince dal rilievo fotografico allegato, l’agrumeto risultava in condizioni di pregresso abbandono colturale con marcata presenza di “seccume” (segno evidente di una assenza di svolgimento delle operazioni colturali e di potatura ordinaria e straordinaria) e con apparato fogliare del tutto decolorato e privo di turgore, anche questo segno evidente di mancata e/o insufficiente pratica della irrigazione di soccorso.

Da quanto appurato in campo il prodotto ancora presente sulle piante (gran parte di questo era già caduto al suolo) si presentava del tutto non commercializzabile sia per qualità che per quantità.

**(Cfr. All. 5 – figure esplicative)**

Sulla scorta di quanto sopra esposto, il valore del frutto pendente in esame è pari a zero.

\*\*\*\*\*

## **STIMA**

Lo scrivente CTU ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale del compendio, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto. Nel caso di specie si è ritenuto opportuno utilizzare come metodologia estimativa il metodo della stima sintetico comparativa.

La stima sintetico comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni

simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una “*scala di valori*” ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, i beni da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica nel caso in oggetto è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici, dalla disamina dei principali “*borsini immobiliari*” nonché sulla scorta della propria personale esperienza maturata nell’ambito estimativo.

Per quanto attiene invece i beni mobili il sottoscritto si è avvalso, ove possibile, dei dati e dei valori reperiti da tecnici qualificati nonché dalla disamina di diversi siti online specializzati nel settore delle attrezzature usate.

\*\*\*\*\*

**STIMA DEL TERRENO AGRICOLO UBICATO IN TERRITORIO DI MILITELLO VAL DI CATANIA (CT), CONTRADA “IPPOLITO” E DEI BENI MOBILI IVI RINVENUTI**

Sulla base degli accertamenti condotti in loco è emerso che i prezzi di mercato, per terreni agricoli con caratteristiche analoghe a quello oggetto della odierna valutazione, presentano valori compresi tra €/Ha 35.000,00 ed €/Ha 40.000,00. Tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate, si è ritenuto congruo attribuire al terreno in esame il valore minimo riscontrato pari ad €/Ha 35.000,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto sarà pari a complessivi Euro 73.000.00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$V = \text{Ha } 02.08.41 \times \text{€/Ha } 35.000,00 = \text{€ } 72.943,50$$

Al superiore importo andranno detratte le spese, per la demolizione e successivo

trasporto a discarica del fabbricato abusivo, calcolate in maniera forfettaria (secondo i dettami del Prezzario Regionale) in complessivi Euro 15.000,00, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

**Pertanto, il presumibile valore di mercato del terreno in oggetto viene determinato in complessivi € 58.000,00 in cifra tonda.**

**LA VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI IDENTIFICATI COME LOTTO 1; LOTTO 2; LOTTO 3; LOTTO 4**

Per quanto attiene i beni mobili inventariati all'interno del fondo di proprietà della ditta in liquidazione, prima di formulare la determinazione di valore, lo scrivente evidenzia che la maggior parte degli stessi presentano condizioni di manutenzione e conservazione del tutto insufficienti. Per quanto attiene nello specifico i “macchinari di lavorazione agrumi”, identificati come: LOTTO 1 e LOTTO 2 si sottolinea che si tratta di apparecchi tecnologicamente superati, in stato di pregresso inutilizzo e di cui non si è in grado di valutare se effettivamente siano ancora funzionanti. Questi oggi non solo non hanno alcun mercato poiché obsoleti, ma anche il loro eventuale recupero determinerebbe costi superiori all'effettivo valore.

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene invece il LOTTO 3 che identifica le “*cassette di raccolta in plastica*”, si evidenzia che le stesse, quantificate nel numero approssimativo di 300 circa, sono quasi tutte differenti l'una dall'altra e sono “marchiate singolarmente” con varie denominazioni sociali (nella fattispecie ditte operanti nel mercato ortofrutticolo locale). Si tratta presumibilmente di cassette di scarto e/o “disperse” nel corso delle varie raccolte agrumarie. È chiaro a tutti che dette cassette di raccolta non possono avere un mercato libero, in quanto riproducono marchi registrati di altre ditte ed intestazioni con esplicito riferimento alle stesse, che dovrebbero essere singolarmente

oggetto di “liberatoria” da parte delle ditte intestatarie per l’utilizzo che altrimenti diverrebbe abusivo e lesivo.

Sulla scorta di quanto sopra esposto non si ritiene possibile eseguire alcuna determinazione di valore poiché le cassette non possono essere immesse sul mercato.

**LOTTO 4:** l’autocarro IVECO 145-17. In riferimento al detto veicolo, di cui non si conosce lo stato di usura, revisione e stato e del motore, sulla scorta di quanto appreso da riparatori di autocarri di zona, questo spunta comunque un valore che viene determinato al solo fine di utilizzo di alcuni componenti dello stesso. Per quanto appurato a seguito di una indagine visiva del mezzo, il presumibile valore, nelle condizioni in cui si trova, può forfettariamente quantificarsi in **€ 4.000,00 in cifra tonda.**

\*\*\*\*\*

Nel rassegnare presentare la presente relazione, si evidenzia che il valore di mercato dovrebbe rappresentare *“il prezzo al quale, in una libera contrattazione e quindi in condizioni di ordinarietà, dopo una adeguata promozione commerciale, si incrocia la curva della domanda con quella dell’offerta”*. Si rileva inoltre che, l’attribuzione del valore, si incentra in un fatto di previsione, invero il *“valore di stima”* non è come avviene per il *“prezzo”*, un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell’ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l’apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l’entità che lo stimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell’aspetto economico del *“valore di mercato”*. Stabilito quindi che il risultato della elaborazione deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti

i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi e che generalmente coincide con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, si può affermare che saranno comunque da considerarsi accettabili anche valori diversi, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale (10%).

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 07 Ottobre 2024

Con osservanza  
il C.T.U.  
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

- 1) verbale di inventario;
- 2) certificato di destinazione urbanistica;
- 3) comunicazione U.T.C. Militello Val di Catania;
- 4) documentazione catastale;
- 5) figure esplicative;
- 6) copia atto di provenienza;
- 7) istanza di liquidazione C.T.U.