TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE FALLIMENTARE

Oggetto: procedura Fallimentare n. 3/2024 del R.L.C.

INDICE

1. mandato: pag.2

2. sopralluogo : pag.2

3. documentazione prodotta: pag.2

4. formazione lotti: pag.3

5. identificazione e descrizione generale: pag.3

6. Conclusioni: pag.13

MANDATO: Con pec del 21.01.2026, su richiesta del liquidatore dott.ssa Laura Lo Monaco, ricevevo l'incarico come coadiutore, dal Giudice delegato Dott.ssa Oriana Calvo, di redigere la relazione al fine di acquisire la documentazione propedeutica alla vendita del patrimonio immobiliare del debitore.

SOPRALLUOGO DEL 19.06.2026

Il sottoscritto coadiutore, previo accordo con il debitore, per la data del 19.06.2026, alle ore 17,30, si è recato nel fondo di contrada "[redacted]" in territorio di Palagonia, dove vi era il signor [redacted].

Come prima operazione ho ispezionato i luoghi dopodiché, ho eseguito un rilievo metrico del fabbricato censito al foglio [redacted] particella [redacted] e fotografato per intero sia il fabbricato che il circostante terreno.

Al termine delle operazioni peritali, ho stilato un verbale di sopraluogo che dopo la lettura, è stato sottoscritto dai presenti.

Documentazione prodotta

Il sottoscritto ctu ha provveduto a produrre un estratto di mappa aggiornato, visure catastali aggiornate, visure ipotecarie e copia atto di vendita del 22.12.2022 di gran parte del fondo acquistato dal debitore con atto del 7.10.2005 e di cui il suddetto debitore, ha provveduto a fornirmi una copia.

Formazione lotti

Visto che il bene è costituito da un fondo agricolo con annesso fabbricato e da un vicino stacco di terreno, entrambi verranno considerati in un unico lotto cosi descritto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fondo agricolo sito in contrada "[redacted]a - [redacted]" in territorio di Palagonia per complessive are 68,56 con annesso fabbricato dalla superficie catastale di mq.65 e il tutto riportato nel catasto terreni al foglio [redacted] particelle [redacted].

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE.

L'immobile in oggetto si trova ubicato a Palagonia in contrada "[redacted]" ed è costituito da due stacchi di terreno divisi solo dalla particella [redacted] del foglio [redacted] di Palagonia (foto 1), di proprietà di altra ditta ed è raggiungibile percorrendo per circa Km.2,2 la strada per Militello val di Catania dal bivio sulla S.S.385 all'uscita di Palagonia (foto 1) per poi immettersi, previo accesso da un cancello (foto 21), in una stradella interpoderale (foto 22) dove a circa 280 metri, vi è un secondo cancello per l'accesso al fondo (foto 5) costituito da due separati stacchi ma che costituiscono un unico lotto.

Il primo stacco è costituito dalle particelle [redacted] del foglio di mappa [redacted] di Palagonia per complessive are 35,98 oltre che da un fabbricato censito con la qualità di fabbricato rurale particella

[redacted] di mq.65 (vedi estratto di mappa con particelle evidenziate).
La particella [redacted]**,** al catasto terreni di Palagonia si trova censita al foglio [redacted], superficie di are [redacted], qualità di Fico d'India, classe 1, reddito dominale di euro 38,25, reddito agrario di euro 9,06, in ditta a [redacted] nato a Palagonia il [redacted] proprietario per 1/1 ed è costituita da un terreno incolto all'interno del quale vi è sia l'accesso al fondo con cancello (foto 5) e sia un fabbricato in muratura a piano terra (foto 7).
La particella [redacted]**,** al catasto terreni di Palagonia si trova censita al foglio [redacted], superficie di are 16,49, qualità di Agrumeto , classe 2, reddito dominale di euro 57,49, reddito agrario di euro 22,99, in ditta a [redacted] nato a Palagonia il [redacted] proprietario per 1/1 di are 16,49 ed è costituita da un terreno coltivato in parte ad agrumeto di nuovo impianto (foto 3) e in parte adibito a stradella interpoderale (foto 1).
La particella [redacted]**,** al catasto terreni di Palagonia si trova censita al foglio [redacted], qualità di fabbricato rurale, superficie di mq.65 senza reddito e in ditta a [redacted] nato a Palagonia il [redacted] proprietario per 1/1.
Di fatto, il suddetto fabbricato è costituito da un piano terra con struttura portante in muratura, superficie lorda pari a mq.55,53 data dalle misure esterne di mt. 9,21 x 6,03 e da un terrazzo di mq.42 circa privo di accesso (foto 12) con adiacente parapetto su quasi l'intero perimetro esterno (foto 10).
Il piano terra, è costituito da un vano adibito a cucina pranzo di mq.6,50x5,45 (foto 17), all'interno del quale vi è un piccolo servizio igienico (foto 16) con misure esterne di mt.2,50x1,73 e

dotato di vaso, bidè, lavandino, piatto doccia e finestrella in buone condizioni per complessivi mq.3,94 (foto 18), dati dalle misure interne di mt.2,42x1,63 mentre il vano cucina pranzo che è dotato di una finestra larga mt.1,05, ha una superficie utile di mq. 31,10 (foto 17).

Sia il servizio igienico che la cucina si trovano ad una quota superiore rispetto alla pavimentazione esterna di circa cm.60 (foto 7) e sono entrambi dotati di acqua calda grazie ad un boiler elettrico, al momento del sopralluogo non funzionante a causa del distacco della corrente elettrica e posizionato nel retrostante vano unitamente ad un impianto per alimentare la cucina a gpl (foto 15).

Le pareti e il solaio sono intonacati con idropittura lavabile, l'altezza interna è di mt.2,83 grazie alla presenza di un controsoffitto e la porta d'ingresso, è in ferro (foto 7).

Sul lato n/o, vi è un piccolo vano in muratura (foto 10) con copertura in eternit (foto 13), dalle dimensioni interne di mt.1,92 x 3,28 = mq.6,29 adibito a ripostiglio (foto 14) e un adiacente vano in muratura (foto 10) con copertura anch'esso in eternit (foto 12), dalle dimensioni interne di mt.1,77 x 2,00 = mq.3,54 con ubicato all'interno di esso, un vetusto vaso, un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda ed un impianto per l'alimentazione della retrostante cucina a gpl (foto 15).

Sul lato n/e e s/e del fabbricato, vi è un muro di cinta in muratura dall'altezza di circa mt.2,00 dotata di inferriate ma priva di copertura (foto 8, 9).

Nel prospetto principale sul lato s/o, vi sono tre profili scatolari

in ferro annegati da un lato nella muratura del prospetto e dall'altra parte, poggianti su tre pilastri in muratura (foto 7), avente la funzione di supporto per una eventuale copertura amovibile in tela o canneti.

Il solaio esterno del fabbricato di mq.42 circa, è dotato di parapetto su quasi l'intero perimetro ed è privo di accesso diretto (foto 11, 12).

Il primo stacco costituito dalle particelle [redacted] del foglio [redacted] di Palagonia confina a nord con la particella [redacted], a est con la particella [redacted], a sud con le particella [redacted] ed a ovest con le particelle [redacted].

Il secondo stacco, al catasto terreni di Palagonia si trova censita al foglio [redacted] particella [redacted], superficie pari a are 32,58, qualità a pascolo arborato, classe unica, reddito dominale di euro 8,41, reddito agrario di euro 2,86, in ditta a [redacted] nato a Palagonia il [redacted] proprietario per 1/1 ed è composto da un terreno incolto costituito in gran parte da rocce vulcaniche e posto alla distanza di circa mt.20 rispetto al primo stacco, vedi foto 2, foto 6 e stralcio di mappa allegato).

N.B: l'intero lotto è servito dal consorzio irriguo denominato " Consorzio Santa Febronia", non è comodamente divisibile e la vendita dell'immobile non è soggetta all'IVA, in quanto trattasi di un terreno agricolo con annesso fabbricato.

Verifica conformità urbanistica, catastale e costi

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Palagonia previa richiesta con pec del 23.02.2026 prot. 3424 e con cui avevo richiesto un'attestazione sulla presenza o sulla mancanza di eventuali pratiche edilizie sul fondo di contrada [redacted] censito al catasto terreni di Palagonia al foglio [redacted] particelle [redacted] a nome di [redacted], proprietario dal 7.10.2005 a tutt'oggi, [redacted], [redacted] e [redacted] proprietari dalla data della successione legittima del 26.07.2000 al 6.10.2005 e [redacted] nata a Catania il 22.01.1[redacted] in qualità di madre dei suddetti germani [redacted] e proprietaria da epoca antecedente alla intestazione dell'impianto meccanografico dell'ufficio del Territorio di Catania ex Catasto, con pec del 11.06.2026 prot. 11233, l'ufficio tecnico del Comune di Palagonia, mi attestava che presso i loro archivi non erano state rinvenute pratiche edilizie sia nel fondo che nelle ditte indicate per cui, visto che l'ubicazione dell'attuale fabbricato particella [redacted], in linea di massima coincide con quella sovrapposta alla mappa catastale, che dalle foto satellitari dell'applicazione "Google earth pro" si è accertato che alla data del 11.08.2004, ovvero antecedente all'atto di acquisto del 7.10.2005 con cui il signor [redacted] e acquistava il fondo, il fabbricato particella [redacted] con l'adiacente muro di cinta sul lato s/e avevano la stessa sagoma rispetto all'attualità compresi i due retrostanti ripostigli a quota inferiore e dotati di copertura in eternit sul lato n/o, (foto 23),

che dalle successive foto del 29.07.2013 dell'applicazione google earth pro il fabbricato era ancora costituito da un piano terra, dai due ripostigli a quota inferiore sul lato n/o e dal muro di cinta sul lato s/e, e che il particolare murario posto sopra la porta d'accesso e dato da una croce in pietra (foto 7), ne faccia presumere una data di realizzazione stimata tra il 1940 e il 1960 e comunque antecedente al 02.09.1967, nonostante i lati s/o e n/e rilevati dal sottoscritto siano pari a mt.9,21 contro i mt.10,80 misurati nell'estratto di mappa in quanto il catasto, come ben noto, non è probatorio, il sottoscritto conclude riferendo che il fabbricato è da ritenersi urbanisticamente conforme a condizione che venga rimossa l'attuale copertura in eternit di circa mq.14 da una ditta specializzata, nonostante sembra che sia in buone condizioni, per un costo stimato di euro 1.500 mentre catastalmente occorre presentare un nuovo accatastamento per censire l'attuale fabbricato al catasto urbano per come previsto dal D.L. 201/2011 con un costo di euro 2.000

Ubicazione urbanistica

Il lotto in oggetto, a seguito delle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Palagonia risulta essere ubicato in zona agricola "E" ma con i seguenti vincoli che ne inibisce una eventuale nuova edificazione, ovvero:

area di interesse archeologico nel territorio;

area vincolata dalla soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania con vincolo L.N. 1089 del 01/06/1939 e L.R. 15 del 30.05.1991;

vincolo di bassa suscettibilità all'urbanizzazione.

Provenienza del fondo ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio.

Il fondo in oggetto, era pervenuto al debitore in forza dell'atto di compravendita del [redacted] rep. [redacted] rogato a Catania dal Notaio Alessandro Marino da potere, descritta nella seconda vendita, di [redacted] e [redacted] ai quali era pervenuto in ragione di 1/3 cadauno, in forza della successione legittima in morte della propria madre [redacted] deceduta a Roma il 28.01.2000, n. [redacted], volume [redacted] trascritta a Catania il 14[redacted] ai nn. [redacted] e successiva dichiarazione di successione integrativa registrata a Roma il 19.[redacted] al n. [redacted], vol.115 e trascritta a Catania il 5.09.2005 ai nn. [redacted].

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

Ipoteca legale del 21.07.2006 rep.39952, trascritta il 03.08.2006 ai nn. 53809/15347 per euro 6.064,84 di cui euro 3.032,42 per sorte capitale a favore di Montepaschi SE.RI.T SPA servizio riscossione con sede in Catania contro [redacted] su varie particelle del catasto terreni ubicate al foglio [redacted] di Palagonia tra cui anche le particelle [redacted] (soppressa dalla data del frazionamento 100821 del 26.10.2020 e sostituita dalla particella [redacted]) e [redacted] (soppressa dalla data del frazionamento 100821 del 26.10.2020 e sostituita dalla particella [redacted]).

N.B: con annotazione del 05.10.2006 e trascritta ai nn. 8942/65115, la suddetta Ipoteca veniva CANCELLATA.

Sentenza di apertura di liquidazione controllata del [redacted] trascritta il [redacted] ai nn. [redacted] a favore di: Massa dei creditori dell'apertura della liquidazione controllata di [redacted] e contro [redacted] sul terreno sito in territorio di Palagonia contrada "[redacted] – [redacted]" censito al catasto terreni al foglio [redacted] particella [redacted] di are 19,49, particella [redacted] di are 16,49, particella [redacted] (fabbricato rurale di mq.65) e particella [redacted] di are 32,58

Determinazione del valore

Generalmente, per la stima dei valori certi è mia consuetudine utilizzare il metodo di stima comparativa meglio conosciuto come MCA (Market Comparison Approach) ma nel caso specifico, ho preferito fare delle indagine di mercato diretto in quanto negli atti di compravendita di fabbricati i valori inseriti sono per la maggior parte reali mentre per le compravendite di terreni tra privati e senza particolari agevolazioni imprenditoriali, i valori inseriti potrebbero essere falsati a causa dell'elevato costo d'imposta di registro che dovrebbe sostenere l'acquirente pari al 15% con un minimo di euro 1.000 e che ad esempio, equivarrebbe a euro 1.500 su un valore dichiarato di euro 10.000 ed a euro 7.500 su un valore dichiarato di euro 50.000 oltre alle spese di imposta ipotecaria, catastale, visure , bolli e onorario del Notaio.

Per quanto sopra premesso:

visto che il primo stacco di terreno ha una superficie di are 36,07 data dalla somma delle particelle [redacted] e ca.9 data

dall'eccesso della superficie del fabbricato rurale di ca.65 che è invece di ca.56;

visto che il secondo stacco ha una superficie di are 32,58 data dalla particella [redacted] che invece risulta coltivabile, eventualmente solo a fico d'india a causa della sua natura rocciosa;

visto che nella zona di Palagonia ed in particolare in contrada Tre Fontane, i valori reali di compravendita di agrumeti sono molto elevati variando da €/Ha.46.600 a €.Ha.93.200 e,

visto che il terreno si trova ubicato in contra [redacted] che ha caratteristiche naturali, climatiche e morfologiche particolarmente vocate per la produzione di agrumi altamente pregiati, al primo stacco verrà assegnato un valore di €/ha 69.900 X 0,3607 = euro 25.212, al secondo stacco di are 32,58 un valore a corpo pari a euro 8.000 e al fabbricato un valore di €/mq.300 x mq.56 = euro 16.800 per un totale complessivo di: €.25.212 + €.8.000 + €.16.800 = Euro 50.012.

Al suddetto valore andrà detratto il costo di euro 1.500 per la rimozione della copertura in eternit mentre il costo di euro 2.000 per il nuovo accatastamento del fabbricato rurale da riaccatastare all'urbano, sarà a carico della procedura, dopodiché verrà fatto un ulteriormente decurtato del 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) dando il seguente valore:

€. 50.012,00 – 1.500 – 15 % = 41.235,20 e che si arrotonda a:

Valore: €.41.200,00

Stato di possesso del fondo

Il Terreno con l'annesso fabbricato è libero, ad eccezione degli arredi e della cucina presenti all'interno del fabbricato (foto 16, 17).

Eventuali espropri

Il fondo in oggetto, non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

Esistenza attestato di prestazione energetica

Il sottoscritto non ha potuto redigere l'APE nel fabbricato censito attualmente al foglio [redacted] particella [redacted] del catasto terreni con la categoria di fabbricato rurale, in quanto prima dovrà essere riaccatastato all'urbano e dopo si potrà redigere il suddetto attestato di prestazione energetica (APE) e che avrà un costo di euro 200 a carico della procedura.

CONCLUSIONI:

Titolo esecutivo:

liquidazione controllata del 8[redacted] trascritta il [redacted] ai nn. [redacted].

Creditore Procedente:

Massa dei creditori dell'apertura della liquidazione controllata di [redacted]

Documenti prodotti dal coadiutore

- estratto di mappa del foglio [redacted] di Palagonia;
- stralcio estratto di mappa con evidenziate le particelle in oggetto;
- visure catastali storiche aggiornate delle particelle [redacted], [redacted];
- atto di compravendita del fondo del 7.10.2005;
- n.23 foto dello stato dei luoghi;
- nota di trascrizione dell'atto di vendita del 7.10.2005;
- elenco note di trascrizione nel ventennio;
- trascrizione ipoteca del 21.7.2006 e cancellata 5.10.2006;
- planimetria quotata in scala 1:100 del fabbricato part.[redacted];
- attestazione urbanistica Comune di Palagonia (11.6.2026)

Titolo di acquisto della proprietà in capo al debitore

Il fondo in oggetto, era pervenuto al debitore in forza dell'atto di compravendita del [redacted] rep. [redacted] rogato a Catania dal Notaio Alessandro Marino da potere, descritta nella seconda vendita, di [redacted], [redacted] e [redacted] ai quali era pervenuto in ragione di 1/3

cadauno, in forza della successione legittima in morte della propria madre [redacted] deceduta a Roma il 28[redacted], n.[redacted], volume [redacted] trascritta a Catania il 14[redacted] ai nn. [redacted] e successiva dichiarazione di successione integrativa registrata a Roma il 19[redacted] al n.[redacted], vol.[redacted] e trascritta a Catania il 5.[redacted] ai nn. [redacted].

Costituzione dei Beni :

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fondo agricolo sito in contrada "[redacted]" in territorio di Palagonia per complessive are 68,56 con annesso fabbricato dalla superficie catastale di mq.65 e il tutto riportato nel catasto terreni al foglio [redacted] particelle [redacted].

Comproprietari:

nessuno.

Regolarità immobile:

conforme a condizione che l'aggiudicatario provveda alla rimozione della piccola copertura in eternit di mq.14 (foto 13).

Costi eventuali irregolarità:

euro 1.500 per la rimozione della piccola copertura in eternit preesistente già dalla data dell'atto di compravendita del 7.10.2005 e già detratti dal valore finale del lotto unico.

Costi a carico della procedura per eventuali irregolarità:

euro 2.000 per il nuovo accatastamento del fabbricato particella 102 più euro 200 per la successiva redazione dell'attestato di prestazione energetica da allegate all'eventuale titolo di trasferimento del lotto.

Stato occupazione del bene:

libero e sgombero ad eccezione degli arredi e della cucina.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

non redatta in quanto occorre prima procedere all'accatastamento del fabbricato particella [redacted] censito al momento con la qualità di fabbricato rurale.

Valore del Lotto unico: €.41.200,00

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

- estratto di mappa del foglio [redacted] di Palagonia;
- stralcio estratto di mappa con evidenziate le particelle in oggetto;
- visure catastali storiche aggiornate delle particelle [redacted];
- atto di compravendita del fondo del [redacted];
- n.23 foto dello stato dei luoghi;
- nota di trascrizione dell'atto di vendita del [redacted];
- elenco note di trascrizione nel ventennio;
- trascrizione ipoteca del [redacted] e cancellata 5.[redacted];
- planimetria quotata in scala 1:100 del fabbricato part.[redacted]2;
- attestazione urbanistica Comune di Palagonia (11.6.2026)

Caltagirone lì 22.06.2026

Il Coadiutore

Geom. Giuseppe Scacciante

