

Contenzioso fascicolo: 351-2017 RGE

Giudice: Dott. Antonio Pianoforte

Professionista delegato: Dott.ssa Comm. Edvige La Rosa

Perito estimatore: Dott. Agronomo Simone Areddia

Creditore procedente: OMISSIS

rappresentato e difeso dall'Avv.

Debitori eseguiti: OMISSIS

rappresentati e difesi dall'Avv.

Creditori intervenuti: OMISSIS

AGGIORNAMENTO RELAZIONE DEL PE LOTTO 2

Ragusa, 11.07.2025

Indice:

1. Premesse e incarichi
2. Atto di pignoramento beni del Lotto
3. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento beni del Lotto
4. Elenco beni riportati nella Nota di trascrizione beni del Lotto
5. Comparsa di costituzione
6. Atti d'intervento e costituzione creditori iscritti
7. Discordanze
8. Attività svolta per assolvere il mandato
9. Identificazione del Lotto
10. Ubicazione e descrizione del Lotto
11. Stato di possesso del Lotto
12. Provenienza ventennale del Lotto
13. Gravami del Lotto
14. Regolarità catastale del Lotto
15. Regolarità edilizia del Lotto
16. Destinazione urbanistica e Certificato di destinazione urbanistica - CdU
17. Attestazione Prestazione Energetica - APE
18. Criterio di stima
19. Determinazione del valore di vendita del Lotto
20. Conclusioni
21. Allegati alla relazione del Lotto



1. Premesse e incarichi:

In data **03.02.2025** si è tenuta l'udienza davanti al **GE Dott. Antonio Pianoforte**, in cui sono comparsi: per _____, non in proprio ma quale mandataria della _____, è presente l'avv. _____, la quale insiste negli atti esecutivi e nell'istanza di vendita dei beni pignorati. Non avendo il p.e. depositato ancora la relazione di stima relativa ai lotti 2 e 3, disposta dal g.e. con provvedimento del 4/3/2024, chiede che il g.e. voglia dare breve termine al p.e. per il deposito della suddetta relazione, eventualmente conferendo incarico ad altro tecnico. per il debitore esecutato, l'avv. _____, il quale atteso che trattasi di stimare il valore di un'azienda agricola, in caso di sostituzione del p.e., fa presente che sarebbe più indicato un agronomo rispetto al problema dell'inquinamento; Il giudice preso atto di quanto sopra, vista la grave inerzia, di oltre un anno, del p.e. incaricato dell'aggiornamento, _____;

p.q.m.

nomina, in sostituzione del predetto p.e., l'agronomo dott. Aredia Simone, con l'incarico di aggiornare la perizia dei lotti 2 e 3 previa verifica dell'istanza dell'avv del 27/2/2024.

Rinvia l'udienza al 30/6/2025, ore 10.30, presso l'aula al primo piano, ex palazzo INA, p.zza S. Giovanni, Ragusa.

2. Atto di pignoramento beni del Lotto:

Con Atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico il **24.07.2017** l'Avv. _____, per conto del creditore procedente _____, in virtù dell'Atto di precetto di **€313.319,27** notificato il **26.01.2017** ai debitori esecutati:

_____, ed il **03.02.2017** alla debitrice esecutata _____; con cui sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti immobili:
BENI DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 DEL SUNNOMINATO SIG.

- fabbricato sito in Vittoria, c.da Pozzo Bollente, censito nel NCEU del Comune di Vittoria al **foglio 85 particella 531 sub 1** (ex terreno Foglio 85 part. 248), cat. D/IO, Zona Censuaria 1, Piano T;
- fabbricato sito in Vittoria, c.da Pozzo Bollente, censito nel NCEU del Comune di Vittoria al **foglio 85 particella 531 sub 2** (ex terreno Foglio 85 part. 248), cat. Al4, Classe 2, vani 3, Zona Censuaria 1, Piano T;
- fabbricato sito in Vittoria, c.da Mazara, censito nel NCEU del Comune di Vittoria al **foglio 85 particella 832 sub 1** (ex terreno Foglio 85 part. 248, poi ex part. 722), cat. D/IO, Zona Censuaria 1, Piano T;
- terreno sito in Vittoria, c.da Pozzo Bollente, censito nel NCT del Comune di Vittoria al **foglio 85 particelle: 831** (ex part. 248) are 96.93; **833** (ex part. 375) are 12.10; **835** (ex part. 375) are 08.05;
[...omissis...]

PAGINA 2 DI 14

Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni immobiliari fascicolo 351-2017 RGE
Aggiornamento relazione del PE – Lotto 2
G.E. Dott. Antonio Pianoforte

Dottore Agronomo Simone Aredia

3. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento beni del Lotto:

Con Nota di trascrizione del 19.07.2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 19 della presentazione giornaliera, **Registro generale 10689 e Registro particolare 7330**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura 351-2017, che comprende 3 Unità negoziali con:

- 6 Immobili all'Unità negoziale 1
- 3 Immobili all'Unità negoziale 2
- 7 Immobili all'Unità negoziale 3

Soggetto a favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà la quota di 1/1
- [...omissis...]

Soggetti contro:

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà la quota di 1/1 [...omissis...]

4. Elenco beni riportati nella Nota di trascrizione beni del Lotto:

Lotto	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	Plla	Sub	ex Plla
2	1	1	Fabbricati	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	85	531	1	248
2	1	2	Fabbricati	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	85	531	2	248
2	1	3	Fabbricati	C.da Mazzara	Vittoria	85	832	1	248 e 722
2	1	4	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	85	831		248
2	1	5	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	85	833		375
2	1	6	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	85	835		375

5. Comparsa di costituzione:

Con Contratto di cessione del 20.12.2017 il creditore procedente
, CF 00884060526, ha ceduto al il surrogante
, l'insieme dei crediti
vantati, così come riportati nella Comparsa di costituzione depositata nel fascicolo
telematico dall'Avv. , per conto del surrogante creditore procedente.

6. Atti d'intervento e costituzione creditori iscritti:

Con deposito telematico del 04.05.2018
è intervenuta nella presente procedura per un credito di €.13.156,95.
Con deposito telematico del 11.07.2024
è intervenuta nella presente
procedura per un credito di €.18.170,91 e per un credito di €.20.794,35.
Con deposito telematico del 16.07.2024
è intervenuta nella presente
procedura per un credito di €.25.364,29.

PAGINA 3 DI 14

Tribunale di Ragusa - Sezione Esecuzioni immobiliari fascicolo 351-2017 RGE
Aggiornamento relazione del PE - Lotto 2
G.E. Dott. Antonio Pianoforte

Dottore Agronomo Simone Aredia

7. Discordanze:

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate ho verificato l'Atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale depositata agli atti, non rilevando alcuna discordanza.

8. Attività svolta per assolvere il mandato:

Per ottemperare al mandato ricevuto con provvedimento del **03.02.2025**, relativo a: *incarico di aggiornare la perizia dei lotti 2 e 3 previa verifica dell'istanza dell'avv. del 27/2/2024:*

- ho sincronizzato l'intero fascicolo telematico e riportato in elenco i beni oggetto di pignoramento, escludendo dalla stima i beni al Lotto 1
- ho descritto e identificato di seguito solamente i beni già individuati al:
 - **Lotto 2 in Contrada Pozzo Bollente al Foglio 85 del Comune di Vittoria**
 - **Lotto 3 in Contrada Pozzo Fanello al Foglio 103 del Comune di Vittoria**
- ho individuato l'ubicazione dei due lotti;
- ho effettuato l'accesso presso i beni in data **20.02.2025** – Verbale in allegato.
- con accesso agli atti ho richiesto la verifica delle regolarità edilizie e catastali.

Ho quindi predisposto **due relazioni separate** per i singoli Lotti 2 e 3 **con relativi allegati fotografici e planimetrici**, facenti parte integrante della presente relazione generale.

9. Identificazione del Lotto:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **due lotti**, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la piena proprietà dei beni, secondo le unità negoziali oggetto di pignoramento; accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tali da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

Lotto 2: Appezamento di terreno della superficie catastale di 11.708 mq con serre in stato di abbandono, privo di approvvigionamento idrico, ubicato in agro di Vittoria, Contrada Pozzo Bollente Foglio 85, particelle 831, 833, 835; con fabbricati ad uso agricolo ed appartamento particelle 531 sub 1, 531 sub 2, 832 sub 1, con fabbricati ad uso agricolo non censiti in catasto e privi di regolarità edilizia. Fondo ubicato in area destinata nel PRG vigente del Comune di Vittoria destinato in parte ad insediamenti industriali ed in parte a sede viaria, con vincolo di edificazione subordinato all'approvazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionato esteso ad un'area non inferiore ad ettari 1,00 (10.000 mq).

10. Ubicazione e descrizione del Lotto:

I beni al **Lotto 2** sono ubicati in **Contrada Pozzo Bollente al Foglio 85 del Comune di Vittoria**, per come riportato nell'Atto di pignoramento e nella Nota di trascrizione (ad eccezione della particella 832 sub 1 descritta in Contrada Mazzara), censiti al Catasto fabbricati **particelle 531 sub 1** cat. D10 – fabbricato ad uso agricolo; **531 sub 2** cat. A4 – appartamento; **particella 832 sub 1** cat. D10 – fabbricato ad uso agricolo ed al Catasto terreni particelle **831, 833, 835**; per come meglio riportati nella Figura 1.

Nella relazione precedente il PE Geom. ha descritto erroneamente i beni ubicati in Contrada Pozzo Ribaudò.

Catasto fabbricati – NCEU: Contrada Pozzo Bollente – Foglio 85 Vittoria:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	Sub	ex P.lla	Categoria	Cl.	Rendita
1	1	Vittoria	85	531	1	248	D10		714,00 €
1	2	Vittoria	85	531	2	248	A4	2	185,92 €
1	3	Vittoria	85	832	1	248 e 722	D10		142,00 €
									1.041,92 €

Catasto terreni – NCT: Contrada Pozzo Bollente – Foglio 85 Vittoria:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	ex P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
1	4	Vittoria	85	831	248	Serra	U	9.693	675,81 €	210,25 €
1	5	Vittoria	85	833	375	Serra	U	1.210	84,36 €	26,26 €
1	6	Vittoria	85	835	375	Serra	U	805	56,13 €	17,46 €
								11.708	816,30 €	253,97 €

Il fondo è ubicato alla periferia ovest del Comune di Vittoria nei pressi della Discarica comprensoriale, con accesso dalla SP 12 Via Pozzo Bollente. Figure 2 e 3. Foto 1, 2, 3.

Coordinate 36°57'11.2"N 14°29'50.0"E – 36.953107, 14.497230

<https://maps.app.goo.gl/rcPP6YG5zVAarP6s6>

Come evidenziato nelle Figure 4, 5 e 6, con la foto aerea satellitare sovrapposta alle particelle catastali e con i rilievi effettuati in sede di accesso, **il Lotto 2 è ubicato a 150 metri in linea d'aria dalla Discarica comprensoriale**, citata nell'Istanza n. 22 del 27.02.2024 dall'Avv. , **nonché a 1.000 metri in linea d'aria dal Lotto 3.**

Nel Lotto 2 sono presenti i fabbricati censiti in NCEU – Figure 11, 12, 13, 14, 15:

- fabbricato ad uso agricolo particella 531 sub 1 di **281 mq**
- appartamento particella 531 sub 2 di **88 mq**
- fabbricato ad uso agricolo particella 832 sub 1 in due corpi di 115,50 mq e 23,50 mq per un totale di **139 mq**

Sono altresì presenti fabbricati non censiti e privi di regolarità edilizia – Figura 11:

A – Celle frigo e locale caldaia	102,00 mq
B – WC esterno	3,20 mq
C – Locale caldaia	42,00 mq
D – Locale tecnico	101,25 mq
E – Locale tecnico	57,25 mq

Il capannone deposito, censito cat. D10 fabbricato ad uso agricolo particella 531 sub 1 della superficie lorda edificata di 281 mq è realizzato con struttura portante in profilato metallico con pareti di tamponamento e copertura in pannelli coibentati. Foto 4, 5, 6, 7.

L'impianto elettrico del capannone deposito è fuori traccia, il pavimento è realizzato con battuto in quarzo industriale ed è completo di serramenti e finestre.

A servizio del capannone deposito sono presenti un ufficio ed il deposito rilevati alle Figure 12 e 13. Foto 8, 9, 10, 11.

A confine con il fabbricato ad uso agricolo particella 531 sub 1 è presente l'appartamento al sub 2, della superficie lorda edificata di 88 mq, con accesso dalla tettoia esterna al piazzale d'ingresso e con collegamento interno al deposito. Figure 12, 13. Foto 12, 13, 14, 15.

L'appartamento ha un soggiorno cucina (Foto 16) con annesso un bagno (Foto 17), un corridoio (Foto 18) che conduce alle due stanze da letto e bagno (Foto 19, 20, 21) e consente l'accesso diretto al deposito. Figura 12.

Attiguo ai fabbricati censiti alle particelle 531 sub 1 e 2 sono state realizzate in abuso edilizio e catastale la cella frigo con il locale caldaia indicato in Figura 11 e 12 con la lettera A ed un bagno esterno al capannone deposito indicato con la lettera B. Detti fabbricati sono stati realizzati con struttura portante in profilato metallico con pareti di tamponamento e copertura in pannelli coibentati. Foto 22, 23, 24, 25, 26, 27.

Tutta la viabilità interna dell'azienda è realizzata con asfalto e collega i fabbricati con le due serre realizzate con pali ed archi in ferro, complete di apertura al colmo della superficie complessiva di 8.606 mq rispettivamente di 3.880 mq e 4.726 mq. Foto 28, 29, 30, 31, 32.

Descrizione	Superficie mq
Serra 1	3.880
Serra 2	4.726
Totale mq	8.606

Al momento dell'accesso le serre erano in totale stato di abbandono con impianto di coltivazione fuori suolo dismesso e copertura delle serre con film plastico assente.

Come dichiarato dai proprietari e verificato con le immagini satellitari storiche le strutture produttive sono in disuso dal 2019 a causa della mancanza di approvvigionamento idrico adeguato a causa dell'inquinamento accertato dall'ARPA.

A servizio dell'azienda sono presenti, tra la serra 1 e la serra 2 i fabbricati privi di regolarità edilizia e catastale adibiti a locale caldaia, indicato con la lettera C, di 42 mq. Figura 11. Foto 33, 34, 35.

Inoltre, sono presenti fabbricati privi di regolarità edilizia e catastale adibiti a locale tecnico indicato con la lettera D di 101,25 mq (all'interno della serra 1) e locale tecnico indicato con la lettera E di 57,25 mq. Figura 11. Foto 37, 38.

Per la raccolta delle acque ad uso irriguo è presente un vaso interrato della capacità di 400 mc ed una cisterna fuori terra, situati a confine con il locale tecnico censito alla particella 832 sub 1. Figure 11, 12. Foto 39, 40, 41, 42.

Il fabbricato ad uso agricolo, cat. D10, particella 832 sub 1 è distinto in due corpi di fabbrica. Figure 11, 14. Foto da 41 a 59.

Un corpo del fabbricato è destinato a locale tecnico con gli impianti di irrigazione, con superficie lorda edificata di 23,50 mq. Figure 11, 14, 15. Foto da 42 a 46

Il secondo corpo del fabbricato particella 832 sub 1 è destinato a capannone deposito con due bagni e due depositi, con superficie lorda edificata di 115,50 mq. Figure 11, 14, 15. Foto da 47 a 59.

Dal piazzale antistante i fabbricati descritti si accede alla serra 2. Figura 11. Foto 61, 62, 63, 64.

Dalla Foto 64 e dalla vista aerea delle Foto 65 e 66, nonché dalle Figure 2, 3, 4, 5 è visibile la notevole vicinanza tra i confini del Lotto 2 con la Discarica comprensoriale, pari a 150 metri in linea d'aria.

A servizio del fondo sono presenti un vaso di 400 mc ed una cisterna da 15 mc ubicate nei pressi del fabbricato ad uso agricolo particella 832 sub 1.

L'approvvigionamento idrico, per come riportato nell'Atto di vendita del 08.05.1974 *è consentito da 50 ore mensili di acqua per la irrigazione, da derivare dal pozzo trivellato dei venditori e di metri cento (m. 100) di tubazione entrostante lo stesso bene, in piena proprietà e possesso. Si precisa che l'acqua dovrà essere edotta con turni di irrigazione ogni tre giorni a partire dal giorno uno di ogni mese.* Atto in allegato.

Dalle informazioni assunte in sede di accesso dai proprietari **da detto pozzo non attingono acqua a causa dell'inquinamento della falda dovuto alla vicinanza dalla Discarica comprensoriale.** Inoltre, i debitori esecutati hanno realizzato una condotta privata che collega con il pozzo esistente nella particella 42 del Foglio 103 Vittoria identificato al Lotto 3.

I proprietari dichiarano che anche da tale pozzo non attingono acqua a causa dell'inquinamento della falda dovuto alla vicinanza dalla Discarica comprensoriale.

11. Stato di possesso del Lotto:

I beni censiti al Lotto 2, ubicati in Contrada Pozzo Bollente agro di Vittoria, Foglio 85, identificati in NCEU - catasto fabbricati particelle 531 sub 1, 531 sub 2, 832 sub 1, e in NCT - catasto terreni particelle 831, 833, 835 sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato

, in uso allo stesso, ma non coltivati in stato di abbandono.

12. Provenienza ventennale del Lotto:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, ho potuto verificare la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento.

I beni censiti al Lotto 2, ubicati in Contrada Pozzo Bollente agro di Vittoria, Foglio 85, censiti in NCEU - catasto fabbricati particelle 531 sub 1, 531 sub 2, 832 sub 1, e in NCT - catasto terreni particelle 831 derivano dal frazionamento della particella originaria 248 (Ha.1.16.40).

In beni censiti al Lotto 2, in NCT - catasto terreni particelle 833, 835 derivano dal frazionamento della particella originaria 375 (are.21.86).

Comune	Foglio	P.lla	Superficie mq
Vittoria	85	248	11.640
Vittoria	85	375	2.186
			13.826

Tutti i beni sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato con Atto di vendita del 08.05.1974 a rogito del Notaio , Repertorio 258729, trascritto a Ragusa il 14.05.1974 ai numeri 5257 – 4814, da potere di

Ai dante causa i beni erano pervenuti in virtù dell'Atto di vendita del 31.08.1967 a rogito del Notaio , registrato al n. 1351.

Nel suddetto Atto di vendita del 08.05.1974 è *consentito da 50 ore mensili di acqua per la irrigazione, da derivare dal pozzo trivellato dei venditori e di metri cento (m. 100) di tubazione entrostante lo stesso bene, in piena proprietà e possesso. Si precisa che l'acqua dovrà essere edotta con turni di irrigazione ogni tre giorni a partire dal giorno uno di ogni mese.* Atto in allegato.

13. Gravami del Lotto:

Ho richiesto all'Agenzia delle Entrate le ispezioni ipotecarie con l'elenco sintetico delle formalità a carico dei debitori esecutati, allegate al deposito della presente.

14. Regolarità catastale del Lotto:

L'immobile distinto al Foglio 85 Vittoria, NCEU particella 531 sub 1 e sub 2 è stato realizzato dal debitore esecutato dopo l'acquisto del 08.05.1974.

Dalla documentazione in atti è presente l'elaborato planimetrico Protocollo RG0098611 del 14.09.2005, riportato in Figura 7, compilato dal Dott. Agronomo

Il fabbricato censito cat. D10 Foglio 85 Vittoria, NCEU particella 531 sub 1, riportato in Figura 8, con Dichiarazione di protocollo RG0098611 del 14.09.2005, compilato dal Dott. Agronomo , è conforme allo stato attuale del bene.

Il fabbricato censito cat. A4 Foglio 85 Vittoria, NCEU particella 531 sub 4, riportato in Figura 9, con Dichiarazione di protocollo RG0098611 del 14.09.2005, compilato dal Dott. Agronomo , è conforme allo stato attuale del bene.

Il fabbricato censito cat. D10 Foglio 85 Vittoria, NCEU particella 832 sub 1, riportato in Figura 10, con Dichiarazione di protocollo RG0236049 del 06.12.2011, compilato dal Dott. Agronomo , è conforme allo stato attuale del bene, ad esclusione del muro di separazione presente tra il deposito e la cucina (K).

Non risultano censiti in NCEU i fabbricati riportati nella Figura 11:

A – Celle frigo e locale caldaia	102,00 mq
B – WC esterno	3,20 mq
C – Locale caldaia	42,00 mq
D – Locale tecnico	101,25 mq
E – Locale tecnico	57,25 mq

Rilevata anche l'assenza di regolarità edilizia e catastale per tali fabbricati, come da disposizioni del GE, ho determinato il valore d'uso pari al 50% del valore di stima.

15. Regolarità edilizia del Lotto:

Con Richiesta accesso agli atti ho inviato PEC al Comune di Vittoria il 23.05.2025, recepita con Protocollo generale 33185 del 23.05.2025, richiedendo alla Direzione Urbanistica del Comune di Vittoria, per la verifica delle regolarità edilizie relative ai beni:

- FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T Foglio 85 particella 531 sub 2 cat. A4, per cui è stato presentato condono edilizio ai sensi della L.R. 47/85 prot. 64914/86;
- CAPANNONE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T Foglio 85 particella 531 sub 1 cat. D10, per cui è stato presentato condono edilizio L 724/94 prot. 14273/95.

L'Ufficio ha determinato i presumibili costi per ottenere le regolarità edilizie pari ad €12.000,00 compresi gli oneri tecnici.

Non risultano censiti in NCEU i fabbricati riportati nella Figura 11:

A – Celle frigo e locale caldaia	102,00 mq
B – WC esterno	3,20 mq
C – Locale caldaia	42,00 mq
D – Locale tecnico	101,25 mq
E – Locale tecnico	57,25 mq

Rilevata anche l'assenza di regolarità edilizia e catastale per tali fabbricati, come da disposizioni del GE, ho determinato il valore d'uso pari al 50% del valore di stima.

16. Destinazione urbanistica e Certificato di destinazione urbanistica – CdU:

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale – PRG vigente del Comune di Vittoria i beni al Lotto 2 – Tavola 11 PRG, ricadono in parte in zona D2 – art. 38 PRG – NUOVE ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, in parte ricadono in zona G2 – art. 56 PRG – zone sottoposte a vincolo di protezione del nastro stradale; per come riportato nella Figura 16.

Specificatamente la strada in previsione di PRG collega la Via Pozzo Bollente SP12 con la SS 115 Vittoria Gela, ma taglia trasversalmente in diagonale il fondo individuato al Lotto 2. Figure 16, 17, 18.

Dai rilievi e dai calcoli effettuati la superficie ricadente in zona D2 a sud del Lotto 2 è pari a 3.000 mq (compresi i fabbricati), la superficie ricadente in zona D2 a nord dell'appezzamento è pari a 9.700 mq (compresi i fabbricati). Figura 17

Dalle specifiche riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione – NTA del PRG risulta che nelle zone D2 è possibile:

Nell'ambito delle zone D2 è consentito l'insediamento di stabilimenti industriali e delle relative aree ed impianti di servizio; sono inoltre ammesse aree ed impianti per le attività di autotrasporto, di interscambio, di deposito, per le attività espositive e di vendita all'ingrosso di prodotti semilavorati e finiti per l'edilizia e l'agricoltura nonché macchine ed attrezzature per la produzione, per il movimento, per lo scavo e per il trasporto pesante; sono inoltre ammesse le attività produttive altrove nocive o moleste e i depositi di prodotti chimici per l'industria e per l'agricoltura, di combustibile, di gas in bombole, purché vengano rispettate le norme di legge, per la sicurezza ed i relativi impianti vengano opportunamente isolati, protetti e sorvegliati; sono in ogni caso vietati gli insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, che non diano sufficiente garanzie di ottemperanza ai requisiti minimi di accettabilità previste dalle norme vigenti.

Nell'ambito delle zone D2 sono indicati nelle tavole del PRG i comparti preferenziali per le attività di interscambio, di deposito e di autotrasporto.

Nell'ambito delle zone D2 non è consentito edificare residenze, eccetto eventuali alloggi per il personale di custodia con una superficie utile abitabile non superiore a mq 95,00; detta residenza deve essere disposta in modo da garantire le migliori condizioni ambientali ed igieniche, con esclusione di locali cantinati o semicantinati o soffitte.

L'edificazione delle zone D2 è subordinata alla approvazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionato esteso ad un'area non inferiore a ettari 1,00, redatto secondo le prescrizioni di cui al 4° e 5° comma del successivo art. 39 delle presenti norme relativo alla zona D3.

Occorre quindi evidenziare che entrambi le aree ricadenti in zona D2, riportate nella Figura 17, sono inferiori a 10.000 mq (ettari 1,00) per cui in caso di edificazione occorre accorpate i due appezzamenti con i fondi confinanti.

In special modo occorre rilevare che la porzione a sud del Lotto 2 ricadente in zona D2 è edificabile se accorpata per intero (superficie area 10.000 mq) tra la Via Pozzo Ribauda SP12, i fondi ricadenti in zona agricola e la nuova strada in previsione PRG.

In quanto alla porzione del Lotto 2 ricadente in zona G2 ho rilevato che la superficie è pari a 1.126 mq, derivante dalla differenza del calcolo tra le superfici catastali

delle particelle di 13.826 mq (comprese le superfici occupate da fabbricati, per come riportato anche nell'Atto di vendita del 1974) e le aree destinate in zona D2.

UN	Imm	Comune	Foglio	P.la	Qualità	Cl.	Superficie mq
1	1 e 2	Vittoria	85	531	Ente urbano		1.803
1	3	Vittoria	85	832	Ente urbano		315
1	4	Vittoria	85	831	Serra	U	9.693
1	5	Vittoria	85	833	Serra	U	1.210
1	6	Vittoria	85	835	Serra	U	805
							13.826

Descrizione zona PRG	Superficie mq
Superficie D2 PRG	3.000
Superficie D2 PRG	9.700
Superficie G2 PRG	1.126
Totale superficie catastale	13.826

Occorre evidenziare che per la realizzazione della strada in previsione di PRG che collega la Via Pozzo Bollente SP12 con la SS 115 Vittoria Gela il **fabbricato ad uso agricolo censito in NCEU al Foglio 85 particella 832 sub 1** sarà oggetto di esproprio e demolizione. Figura 18. Foto 4, 5, 6, 7.

Come riportato nelle Disposizioni dei GE della Sezione Esecuzioni Immobiliari: attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.

Il presumibile costo per l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica - CdU è €. 500,00 compresi gli oneri.

Rimango a disposizione per la richiesta del CdU, solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, al quale dovrà essere allegato.

17. Attestazione Prestazione Energetica – APE:

Come riportato nelle Disposizioni dei GE della Sezione Esecuzioni Immobiliari: attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.

Rilevata la presenza di condizionatori nell'appartamento censito in NCEU al Foglio 85 particella 532 sub 2, il presumibile costo per la redazione dell'APE è €. 1.000,00 compresi i costi, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005. Tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.

Rimango a disposizione per la predisposizione dell'APE, solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento al quale dovrà essere allegata.

18. Criterio di stima:

Per la stima di beni immobili ho tenuto conto delle destinazioni urbanistiche del Lotto, dell'ubicazione e delle caratteristiche attuali caratterizzate dall'assenza di approvvigionamenti idrici che consentono la coltivazione in serra, oltre allo stato di abbandono degli stessi impianti serricoli improduttivi.

Rilevata la superficie minima di 10.000 mq per la destinazione urbanistica in zona D2 e le superfici rilevate delle due porzioni, divise dalla strada in previsione del PRG, di 3.000 mq e 9.700 mq; l'indennizzo per esproprio che nell'ordinario varia da 30,00 a 50,00 €/mq, in questo caso occorre tenere conto dei costi necessari da sostenere per l'acquisizione dei terreni per avere la superficie minima, nonché i costi per la lottizzazione e per il piano particolareggiato.

Ritengo quindi congruo il valore di 20,00 €/mq per le due porzioni del Lotto 2 che ricadono in zona D2 del PRG vigente.

In quanto alla porzione di strada, in previsione del PRG vigente, ricadente in zona G2, della superficie rilevata di 1.126 mq ritengo congruo il valore di 15,00 €/mq.

In quanto al fabbricato ad uso agricolo cat. D10 censito alla particella 531 sub 1, della superficie lorda edificata di 281 mq, occorre rilevare la regolarità catastale e l'irregolarità edilizia. Considerata la tipologia e le caratteristiche ritengo congruo il valore di 100,00 €/mq.

Per l'appartamento cat. A4 censito alla particella 531 sub 2, della superficie lorda edificata di 88 mq, occorre rilevare la regolarità catastale e l'irregolarità edilizia. Considerata la tipologia, l'ubicazione e le caratteristiche ritengo congruo il valore di 140,00 €/mq.

Per il fabbricato ad uso agricolo cat. D10 censito alla particella 832 sub 1, realizzato in due corpi di fabbrica, della superficie lorda edificata complessiva di 139 mq, occorre rilevare la regolarità catastale e l'irregolarità edilizia. Considerata la tipologia e le caratteristiche ritengo congruo il valore di 80,00 €/mq.

In quanto agli impianti serricoli delle superfici rilevate rispettivamente di 3.880 mq e 4.726 mq; in totale stato di abbandono, detratti i costi necessari per le pulizie, il ripristino e tenuto conto della vetustà, per il valore residuo delle strutture ritengo congruo il valore di 1,00 €/mq.

Occorre detrarre al valore di stima i costi presunti dall'UTC di €12.000,00 per ottenere la regolarità edilizia dei fabbricati censiti alle particelle 531 sub 1 e 2 ed alla particella 832 sub 1.

In quanto ai fabbricati ad uso agricolo indicati con le lettere A – Celle e caldaia di 102 mq, B – WC di 3,20 mq; C – Locale caldaia di 42 mq; D – Locale tecnico di 101,25 mq; E – Locale tecnico di 57,25 mq, secondo le Disposizioni dei GE della Sezione Esecuzioni Immobiliari, rilevata sia l'irregolarità edilizia che l'irregolarità catastale, va considerato il valore d'uso, pari al 50% del valore di stima.

Ritengo congruo il valore di 70,00 €/mq per i fabbricati ad uso agricolo indicati con le lettere A – Celle e caldaia; C – Locale caldaia; D – Locale tecnico; E – Locale tecnico. In quanto al fabbricato B destinato a WC, considerata la tipologia ritengo congruo il valore di 40,00 €/mq.

19. Determinazione del valore di vendita del Lotto:

Il valore di vendita del Lotto 2 di €281.700,00 è determinato dalla somma del valore dei beni ricadenti in zona D2 e G2 con regolarità catastale, detratti i costi di regolarità edilizia, a cui va sommato il valore d'uso dei beni con irregolarità sia edilizia che catastale.

Valore dei beni censiti al Lotto 2	271.100,00 €
Valore d'uso pari al 50% del valore di stima	10.600,00 €
Valore di vendita dei beni al Lotto 2	281.700,00 €

Secondo le disposizioni del GE, occorre tenere conto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

Tenuto conto della piena proprietà dei beni, il valore di stima del Lotto 2 è pari a €331.036,00, detratti i costi presunti per la regolarità edilizia pari ad €12.000,00 il **valore dei beni censiti al Lotto 2 è pari ad €271.100,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie D2 PRG	3.000	20,00 €	60.000,00 €
Superficie D2 PRG	9.700	20,00 €	194.000,00 €
Superficie G2 PRG	1.126	15,00 €	16.890,00 €
Fabbricato agricolo D10 531 sub 1	281	100,00 €	28.100,00 €
Appartamento A4 531 sub 2	88	140,00 €	12.320,00 €
Fabbricato agricolo D10 832 sub 1	139	80,00 €	11.120,00 €
Serra 1	3.880	1,00 €	3.880,00 €
Serra 2	4.726	1,00 €	4.726,00 €
Valore di stima			331.036,00 €
Costi accatastamento			- €
Costi regolarità edilizia			12.000,00 €
Netto valore del lotto			319.036,00 €
Abbattimento valore del 15%			47.855,40 €
arrotondamento			80,60 €
Valore dei beni censiti al Lotto 2			271.100,00 €

Per i fabbricati realizzati in abuso edilizio e catastale il valore di vendita è pari a €10.600,00 derivante dall'arrotondamento del valore di stima dimezzato al 50%:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
A - Celle e caldaia	102,00	70,00 €	7.140,00 €
B - WC	3,20	40,00 €	128,00 €
C - Locale caldaia	42,00	70,00 €	2.940,00 €
D - Locale tecnico	101,25	70,00 €	7.087,50 €
E - Locale tecnico	57,25	70,00 €	4.007,50 €
Valore di stima			21.303,00 €
arrotondamento			51,50 €
Valore d'uso pari al 50% del valore di stima			10.600,00 €

Conclusioni:

Nella relazione sono riportati in dettaglio per i due Lotti individuati, posseduti in piena proprietà dai debitori esecutati.

Ho verificato la mancanza di discordanze tra Atto di pignoramento, Note di Trascrizione e Relazione notarile, accertando la continuità ventennale delle trascrizioni.

Ho elaborato due relazioni separate per i due Lotti individuati, con descrizione ed ubicazione, complete degli allegati planimetrici e fotografici; con il calcolo del valore di stima, decurtando i costi per le regolarità edilizie e catastali, compreso l'abbattimento del valore del 15%, come da disposizioni del GE per vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore di vendita dei Lotti.

Ho riportato i presumibili costi per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica - CdU e per gli Attestati di Prestazione Energetica - APE.

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Valore di stima	Costi regolarità	Valore di vendita	Costi APE - CdU
2	Appezamento di terreno della superficie catastale di 11.708 mq con serre in stato di abbandono, privo di approvvigionamento idrico, con fabbricati ad uso agricolo ed appartamento particelle 531 sub 1, 531 sub 2, 832 sub 1, con fabbricati ad uso agricolo non censiti in catasto e privi di regolarità edilizia. Fondo ubicato in area destinata nel PRG vigente del Comune di Vittoria destinato in parte ad insediamenti industriali ed in parte a sede viaria, con vincolo di edificazione subordinato all'approvazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionato esteso ad un'area non inferiore ad ettari 1,00 (10.000 mq).	agro di Vittoria, Contrada Pozzo Bollente Foglio 85, NCT particelle 831, 833, 835; NCEU particelle 531 sub 1, 531 sub 2, 832 sub 1	352.339,00 €	12.000,00 €	281.700,00 €	1.500,00 €

20. Allegati alla relazione del Lotto:

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del lotto:

01 relazione Lotto 2 PE 351 2017

02 allegati relazione Lotto 2 PE 351 2017

06 dati sensibili relazione Lotto 2 PE 351 2017

07 dati sensibili allegati relazione Lotto 2 PE 351 2017

Deposito secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

Ragusa, 11.07.2025

IL PE

Dottore Agronomo Simone Aredia

Tribunale di Ragusa - Sezione Esecuzioni immobiliari fascicolo 351-2017 RGE
Aggiornamento relazione del PE - Lotto 2
G.E. Dott. Antonio Pianoforte

Dottore Agronomo Simone Aredia

PAGINA 14 DI 14