

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 3

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, geom. _____;

p.q.m.

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

[...omissis...]

BENI DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/3. CIASCUNO DEI SUNNOMINATI SIGG.

- terreno sito in Vittoria, c.da Fanello, censito nel NCT del Comune di Vittoria al **foglio 103 particelle: 41, are 42.30; 42, are 48.30; 43, are 41.40; 159, are 20.10; 161, are 23.90; 215, are 12.10; 216, are 18.90.**

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:

- [...omissis...]
- relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà la quota di 1/1

Soggetti contro:

- [...omissis...]
- relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà la quota di 1/3
- relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà la quota di 1/3
- relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà la quota di 1/3

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

Lotto	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	ex P.IIa
3	3	1	Terreni	C.da Fanello	Vittoria	103	41		
3	3	2	Terreni	C.da Fanello	Vittoria	103	42		
3	3	3	Terreni	C.da Fanello	Vittoria	103	43		
3	3	4	Terreni	C.da Fanello	Vittoria	103	159		
3	3	5	Terreni	C.da Fanello	Vittoria	103	161		
3	3	6	Terreni	C.da Fanello	Vittoria	103	215		
3	3	7	Terreni	C.da Fanello	Vittoria	103	216		



5. Comparsa di costituzione:

Con Contratto di cessione del 20.12.2017 il creditore procedente
, 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.

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.
Mandarà 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 3: Appezamento di terreno della superficie catastale di 20.700 mq, con serra in stato di abbandono, ubicato in agro di Vittoria, Contrada Fanello Foglio 103, particelle 41, 42, 43, 159, 161, 215, 216; con due vasche di accumulo acqua ma privo di approvvigionamento idrico. Fondo ubicato in area destinata nel PRG vigente del Comune di Vittoria destinato in parte zona agricola ed in parte a sede viaria.

10. Ubicazione e descrizione del Lotto:

I beni al **Lotto 3 sono ubicati in Contrada Fanello al Foglio 103 del Comune di Vittoria**, per come riportato nell'Atto di pignoramento e nella Nota di trascrizione, censiti al Catasto terreni particelle 41, 42, 43, 159, 161, 215, 216; per come meglio riportati nella Figura 1.

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

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
3	1	Vittoria	103	41	Vigneto	4	4.230	15,29 €	14,20 €
3	2	Vittoria	103	42	Vigneto	4	4.830	17,46 €	16,21 €
3	3	Vittoria	103	43	Vigneto	3	4.140	28,86 €	16,04 €
3	4	Vittoria	103	159	Vigneto	3	2.010	14,01 €	7,79 €
3	5	Vittoria	103	161	Semin.arb.	2	2.390	15,43 €	4,94 €
3	6	Vittoria	103	215	Semin.arb.	3	1.210	6,25 €	1,87 €
3	7	Vittoria	103	216	Vigneto	3	1.890	13,18 €	7,32 €
							20.700	110,48 €	68,37 €

Il fondo è ubicato alla periferia ovest del Comune di Vittoria nei pressi della Discarica comprensoriale, con accesso dalla SP 12 Via Pozzo Bollente svoltando sulla Regia Trazzera San Giuseppe Lo Sperso e proseguendo sulla strada interpodereale. Figure 2, 3, 4. Foto 1, 2, 3.

Coordinate 36°57'13.0"N 14°30'32.3"E – 36.953606, 14.508961

<https://maps.app.goo.gl/ok9LRw6nJASNeD6m6>

Come evidenziato nelle Figure 5 e 6, con la foto aerea satellitare sovrapposta alle particelle catastali, e nella Figura 7 con i rilievi effettuati in sede di accesso, **il Lotto 3 è ubicato a 1300 metri in linea d'aria dal Discarica comprensoriale**, citata nell'Istanza n. 22 del 27.02.2024 dall'Avv. **, nonché a 1.000 metri in linea d'aria dal Lotto 2 e 400 metri dal Mercato Ortofrutticolo.**

Nel Lotto 3 non sono presenti i fabbricati ad eccezione del casotto a servizio del pozzo trivellato, con due vasche raccolta acqua di 400 mc e 150 mc. È altresì presente un invaso raccolta acque interrato della capacità di 3.000 mc. Figura 7. Foto da 4 a 14.

La serra presente è realizzata con pali ed archi in ferro, completa di apertura al colmo della superficie complessiva di 15.087 mq. Figura 7. Foto 15, 16.

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 all'interno della serra un deposito vandalizzato al momento dell'accesso, con i quadri elettrici dismessi. Foto 17, 18, 19, 20.

Con gli impianti irrigui e riscaldamento dismessi e vandalizzati. Foto 21, 22, 23.

11. Stato di possesso del Lotto:

I beni censiti al **Lotto 3, ubicati in Contrada Fanello agro di Vittoria, Foglio 103 identificati in NCT - catasto terreni particelle 41, 42, 43, 159, 161, 215, 216** sono posseduti in piena proprietà indivisa in quota di 1/3 ciascuno dai debitori esecutati:

, in uso agli stessi, 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 3, ubicati in Contrada Fanello agro di Vittoria, Foglio 103 identificati in NCT - catasto terreni particelle 41, 42, 43, 159, 161, 215, 216; posseduti in piena proprietà indivisa in quota di 1/3 ciascuno dai debitori esecutati:

, per averli acquistati con Atto di vendita del 26.05.1998 a rogito del Notaio , Repertorio 28735, trascritto a Ragusa il 11.06.1998 ai numeri 7477 – 6077, da potere di

Al dante causa i beni censiti alle particelle 41, 42 erano pervenuti in virtù dell'Atto di vendita del 25.10.1967 a rogito del Notaio , registrato al n. 1686. In quanto alle particelle 43, 159, 161, 215, 216 erano pervenute in virtù dell'Atto di vendita del 04.03.1970 a rogito del Notaio , registrato al n. 306.

Nel suddetto Atto di vendita del 26.05.1998 è dichiarato:

Il pozzo entrostante in detto terreno è stato regolarmente denunciato al Genio Civile di Ragusa giusto certificato rilasciato in data 23 ottobre 1980, N. 4803.

13. Gravami del Lotto:

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

14. Regolarità catastale del Lotto:

Nel Lotto 3 non sono presenti fabbricati per cui necessita la verifica della regolarità catastale.

15. Regolarità edilizia del Lotto:

Nel Lotto 3 non sono presenti fabbricati per cui necessita la verifica della regolarità edilizia.

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 3 – Tavola 11 PRG, ricadono in parte in zona E – art. 44 PRG – ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI in parte ricadono in zona G2 – art. 56 PRG – zone sottoposte a vincolo di protezione del nastro stradale; per come riportato nella Figura 8.

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

La zona territoriale omogenea “E” comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nella zone “E” sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

- a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01. '96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;*
- b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;*
- c) la costruzione di impianti manifatturieri destinati alla lavorazione e alla trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:*
 - rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;*

- distacchi tra fabbricati in impianto non inferiore a ml 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495;
- parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15;

d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità.

Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi:

- nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;
- per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.
- per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

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:

Non essendo presenti fabbricati nel Lotto 3, **non è necessaria la determinazione dei presumibili costi da sostenere per la redazione dell'APE.**

18. Criterio di stima:

Per la stima di beni immobili ho tenuto conto delle destinazioni urbanistiche del Lotto, dell'ubicazione e delle caratteristiche attuali,

Rilevato che i beni ricadono in zona E agricola del PRG e tenuto conto dell'assenza di approvvigionamenti idrici che consentono la coltivazione in serra, oltre allo stato di abbandono degli stessi impianti serricoli improduttivi, **ritengo congruo il valore di 1,60 €/mq per la superficie catastale del lotto di 20.700 mq.**

In quanto all'impianto serricolo con superficie rilevata di 15.087 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.

19. Determinazione del valore di vendita del Lotto:

Tenuto conto della piena proprietà dei beni, il valore di stima del Lotto 3 è pari a €48.207,00, da cui non vanno detratti costi presunti per la regolarità edilizia e catastale.

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.

Il valore di vendita del Lotto 3 è pari ad €40.900,00, derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	20.700,00	1,60 €	33.120,00 €
Serra 1	15.087,00	1,00 €	15.087,00 €
Valore di stima			48.207,00 €
Costi accatastamento			- €
Costi regolarità edilizia			- €
Netto valore del lotto			48.207,00 €
Abbattimento valore del 15%			7.231,05 €
arrotondamento			75,95 €
Valore del lotto 3			40.900,00 €



20. Conclusioni:

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

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
3	Appezamento di terreno della superficie catastale di 20.700 mq, con serra in stato di abbandono, con due vasche di accumulo acqua ma privo di approvvigionamento idrico. Fondo ubicato in area destinata nel PRG vigente del Comune di Vittoria destinato in parte zona agricola ed in parte a sede viaria.	agro di Vittoria, Contrada Fanello Foglio 103, particelle 41, 42, 43, 159, 161, 215, 216;	48.207,00 €	- €	40.900,00 €	500,00 €

21. Allegati alla relazione del Lotto:

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del lotto:

03 relazione Lotto 3 PE 351 2017

04 allegati relazione Lotto 3 PE 351 2017

08 dati sensibili relazione Lotto 3 PE 351 2017

09 dati sensibili allegati relazione Lotto 3 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 Areddia