

Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo **62-2024** RGE Tribunale di Ragusa.

Creditore procedente:

rappresentato e difeso da: **Avv.**

Debitore esecutato:

rappresentato e difeso da: **Avv.**

Perito estimatore: **Dott. Agronomo**

Custode giudiziario: **Avv.**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.**

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE LOTTO UNICO

Vittoria, 29.12.2025

1. PREMESSA:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario emesso il **01.06.2025**; il GE **Dott.**

, nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al **fascicolo 62-2025 RGE del Tribunale di Ragusa**, ha nominato quale PE il **Dott. Agronomo** e Custode giudiziario l'**Avv.**

fissando l'udienza del **04.02.2026** ad ore 9,30 per audizione del debitore e delle altre parti, di comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 cpc).

Il nominato PE Dott. con Istanza 3 del 10.06.2025 ha rinunciato all'incarico ed il GE con Ordinanza del **26.06.2025** ha nominato il sottoscritto **Dott. Agronomo** Perito Estimatore – PE.

In data **30.06.2025** ho depositato l'accettazione incarico.

Il GE **Dott.** in data **22.09.2025** è stato sostituito dal GE **Dott.**

2. SINTESI RELAZIONE:

A seguito dell'Atto di precetto notificato il **21.02.2025** il creditore procedente, rappresentato e difeso dall'**Avv.**, con credito vantato di

€.66.624,01, ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni del debitore esecutato, quale fideiussore e datore di ipoteca:

, rappresentato e difeso dall'**Avv.**, costituito nel presente procedimento con deposito del **06.06.2025**.

Dott. Agronomo

PAGINA 1 DI 18

Ho individuato e valutato un lotto unico, posseduto in piena proprietà dal debitore esecutato, rilevando che la superficie catastale complessiva dei beni oggetto di pignoramento è pari a Ha 4.15.41 rispetto alla superficie riportata nel Contratto di mutuo agrario del 14.04.2005 di Ha 5.12.41, con una differenza di Ha. 0.97.00.

Nel suddetto Contratto, all'Art. 14 è riportata la Descrizione dell'immobile oggetto dell'ipoteca: *Fondo rustico della superficie di ettari 5 are 12 e centiare 41 (Ha 5.12.41) nel NCT riportato al Foglio 130, particelle 18, 19, 25, 89, 90, 102, 107, 136.*

Nell'Atto di pignoramento e nella Nota di trascrizione non sono riportate le superfici delle particelle oggetto di pignoramento.

La Certificazione notarile sostitutiva riporta la stessa consistenza verificata con le visure catastali storiche in allegato, con superficie complessiva di Ha 4.15.41.

Rilevo inoltre che nella visura catastale per soggetto in allegato sono riportate le particelle 22, 26, 96, 112, 138, 140, intestate al debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento.

Tali appezzamenti sono interclusi nel fondo, per come rilevato nel confronto tra la Figura 1 e la Figura 2. Gli apprestamenti produttivi serricoli 2 – 3 – 4 – 5 – 6, individuati nelle Figure 8 – 16 – 17, insistono in parte sulle particelle oggetto di pignoramento ed in parte sui beni intestati ma non pignorati.

Fa parte integrante della presente relazione l'allegato di **20 figure e 35 immagini fotografiche digitali**.

Lotto	Quota posseduta	Descrizione bene	Ubicazione bene	Valore di stima	Costi accatastamento	Costi regolarità edilizia	Valore di vendita
unico	piena proprietà	porzione di terreno con porzione di serre e fabbricati ad uso agricolo	Scicli - Foglio 130 C.da Coste Verdi	€ 273.693,90	€ 0,00	€ 8.900,00	€ 225.000,00

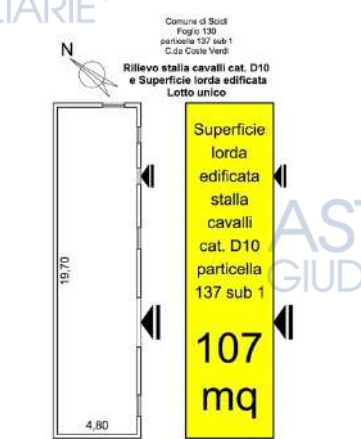
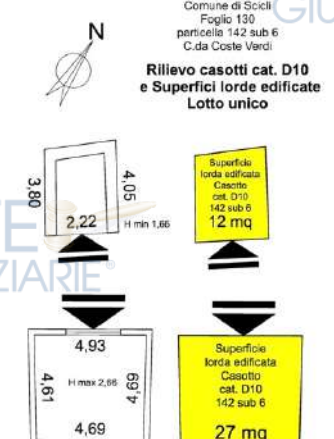
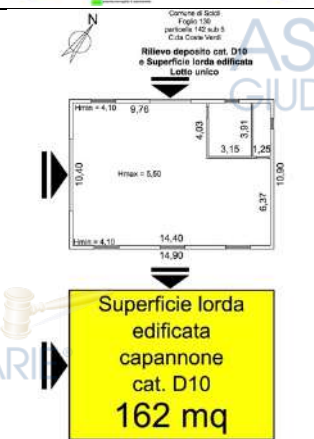
Lotto	Quota posseduta	Descrizione bene	Ubicazione bene	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
unico	piena proprietà	porzione di terreno con porzione di serre e fabbricati ad uso agricolo	Scicli - Foglio 130 C.da Coste Verdi	€ 12.000,00	€ 0,00	€ 600,00

3. SCHEDE IMMOBILE:**SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

Esecuzione immobiliare: Fascicolo 62-2025 RGE Tribunale di Ragusa. <u>Creditore procedente:</u> rappresentato e difeso da: Avv. <u>Debitore esecutato:</u> rappresentato e difeso da: Avv. Perito estimatore: Dott. Agronomo Custode giudiziario: Avv. Giudice delle Esecuzioni: Dott.	
Diritto	Piena proprietà di porzioni d'azienda agricola con superficie catastale complessiva di 41.541 mq.
Bene	Porzioni d'azienda agricola ricadente nel Comune di Scicli – Contrada Coste Verdi, comprese parti di serre e fabbricati ad uso agricolo con irregolarità edilizie, oltre diritto attingimento acqua da pozzo trivellato.
Ubicazione	Coordinate 36°44'03.5"N 14°43'55.0"E - 36.734310, 14.731950 https://maps.app.goo.gl/tpFgm9bBz5qXncM8A
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento al Lotto unico sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, in stato di coltivazione al momento dell'accesso.
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 08.04.1994 a rogito del Notaio del 08.04.1994 , Repertorio 14003, trascritto a Ragusa il 09.05.1994 ai numeri 5301 – 4133
Dati catastali	Comune di Scicli – Contrada Coste Verdi. Superficie catastale complessiva di 41.541 mq. Fabbricati, censiti in Catasto al foglio 130 particelle 137 sub 1, 142 sub 5, 142 sub 6. Terreni particelle: 18, 19, 25, 89, 102, 107, 136. Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Lotto unico in piena proprietà
Occupazione	Il fondi sono coltivati, posseduto in piena proprietà dal debitore esecutato, coniugato in regime di comunione legale dei beni.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Sono presenti due fabbricati privi di regolarità edilizia 137 sub 1 – 142 sub 5.
Immobile insanabile	È possibile sanare i fabbricati al presumibile costo di € 8.900,00
Titolarità Urbanistica	Non è presente regolarità urbanistica.
Agibilità / Abitabilità	Assente
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà, per la vendita non è necessaria la divisione ma occorre rilevare le servitù relative alle porzioni di proprietà non oggetto di pignoramento, comprese le porzioni di serra ricadenti in tali particelle.
VALORE DI STIMA	
€ . 273.693,90	
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO	
€ . 225.000,00	
VALORE DI LOCAZIONE ANNUO	
€/anno 12.000,00	
Vendibilità e motivo	I beni sono vendibili.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	I presumibili costi da sostenere per ottenere la regolarità edilizia sono pari a € 8.900,00.
APE	Considerata la presenza di fabbricati ad uso agricolo non è necessario redigere l'APE.

CdU	È necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica al costo presumibile di €.600,00.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	4. Iscrizione contro del 16.04.2005 ai numeri 8996 – 4015 Concessione a garanzia di mutuo – Soggetto terzo di datore ipoteca 5. Iscrizione contro del 19.05.2005 ai numeri 11990 – 5391 Concessione a garanzia di mutuo – Soggetto terzo di datore ipoteca 6. Iscrizione contro del 22.05.2007 ai numeri 12497 – 3166 Ipoteca legale – Repertorio 78980-2006 7. Iscrizione contro del 24.09.2012 ai numeri 14281 –1971 Concessione a garanzia di mutuo – Soggetto terzo di datore ipoteca 12. Iscrizione contro del 28.03.2025 ai numeri 4956 – 512 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo 13. Iscrizione contro del 28.03.2025 ai numeri 4957 – 513 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo
	Trascrizioni
	1. Trascrizione a favore del 09.04.1994 ai numeri 5301 – 4133 Atto di donazione 2. Trascrizione a favore del 07.12.2000 ai numeri 16369 – 12939 Certificato di denunciata successione 3. Trascrizione contro del 03.09.2004 ai numeri 19172 – 11215 Atto di compravendita 8. Trascrizione a favore del 11.05.2016 ai numeri 6533 – 4362 Certificato di denunciata successione 9. Trascrizione contro del 14.02.2018 ai numeri 2548 – 1897 Verbale di pignoramento immobili 10. Trascrizione contro del 13.09.2019 ai numeri 13317 – 9458 Verbale di pignoramento immobili 11. Trascrizione contro del 10.10.2023 ai numeri 16334 – 12122 Decreto di trasferimento immobili 14. Trascrizione contro del 14.05.2025 ai numeri 7678 – 5693 Verbale di pignoramento immobili

SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNICO

Descrizione	Piena proprietà di porzioni d'azienda agricola ricadente nel Comune di Scicli – Contrada Coste Verdi, comprese parti di serre e fabbricati ad uso agricolo con irregolarità edilizie, oltre diritto attingimento acqua da pozzo trivellato. Superficie catastale complessiva di 41.541 mq. Fabbricati, censiti in Catasto al foglio 130 particelle 137 sub 1, 142 sub 5, 142 sub 6. Terreni particelle: 18, 19, 25, 89, 102, 107, 136.		
Destinazione d'uso	appezzamenti di terreno, con porzioni di serre e fabbricati ad uso agricolo con irregolarità edilizie, e diritto attingimento acqua da pozzo trivellato		
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie catastale	41.541	1,0	41.541
Casotto 142 sub 6	12	1,0	12
Casotto irrigazione 142 sub 6	27	1,0	27
Capannone 142 sub 5	162	1,0	162
Stalla cavalli 137 sub 1	107	1,0	107
Serre 1 – 2	6.075	1,0	6.075
Serre 3 - 4 - 5 - 6	5.008	1,0	5.008
Serre 7 - 8 - 9 - 10 - 11	6.396	1,0	6.396
VALORE DI STIMA			€. 273.693,90
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO			€. 225.000,00
VALORE DI LOCAZIONE ANNUO			€/anno 12.000,00
			
			
			
			
			
			

4. ATTO DI PIGNORAMENTO:

Con Atto di precetto notificato a mezzo servizio postale il 17.02.2025 il creditore procedente ha intimato al pagamento della somma di **€.66.624,01** alla data del 19.11.2024, con notifica alla parte finanziata ed al fideiussore.

Con Atto di pignoramento notificato il 15.03.2025 e depositato nel PCT il 01.04.2025, l'**Avv.** , per conto del creditore procedente:

; quest'ultima cessionaria del credito originariamente vantato in forza del Contratto di Mutuo Agrario del **14.04.2005** tra

e la parte finanziata, mutuataria e datrice d'ipoteca:

ed i fideiussori e

datori di ipoteca:

e

A garanzia del mutuo in data 16.04.2005 è stata accesa ipoteca volontaria sui beni immobili indicati nell'Atto di Mutuo, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa ai numeri 8996 – 4015, sui beni immobili riportati all'Art. 14 del contratto: Descrizione dell'immobile oggetto dell'ipoteca: Fondo rustico della superficie di ettari 5 are 12 e centiare 41 (Ha 5.12.41) nel NCT riportato al Foglio 130, particelle 18, 19, 25, 89, 90, 102, 107, 136.

Il legale del creditore procedente ha chiesto di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili:

Bene di piena ed esclusiva proprietà

sito nel **Comune di Scicli**

(RG) e di seguito descritti: **Catasto Terreni del COMUNE DI SCICLI: f. 130 – mapp. 18 – 19 – 25 – 89 – 107 – 136. Catasto Fabbricati del COMUNE DI SCICLI: f. 130 – mapp. 137 sub 1 – f. 130 – mapp. 142 sub 5 – f. 130 – mapp. 142 sub 6.**

5. NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Con Nota di trascrizione del **14.05.2025** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 10 della presentazione giornaliera; Registro generale **7678**, Registro particolare **5693**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **62-2025**, che comprende 10 immobili in 1 Unità negoziale.

Soggetto a favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.

Soggetto contro:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.

Dott. Agronomo

PAGINA 6 DI 18

6. ELENCO BENI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
1	1	Terreni	Scicli	130	18	
1	2	Terreni	Scicli	130	19	
1	3	Terreni	Scicli	130	25	
1	4	Terreni	Scicli	130	89	
1	5	Terreni	Scicli	130	102	
1	6	Terreni	Scicli	130	107	
1	7	Terreni	Scicli	130	136	
1	8	Fabbricati	Scicli	130	137	1
1	9	Fabbricati	Scicli	130	142	5
1	10	Fabbricati	Scicli	130	142	6

7. GRAVAMI:

Ho accertato l'esistenza dei seguenti gravami, come evidente nell'ispezione ipotecaria per soggetto in allegato:

1. **Trascrizione a favore del 09.04.1994 ai numeri 5301 – 4133** Atto di donazione
2. **Trascrizione a favore del 07.12.2000 ai numeri 16369 – 12939** Certificato di denunciata successione
3. **Trascrizione contro del 03.09.2004 ai numeri 19172 – 11215** Atto di compravendita
4. **Iscrizione contro del 16.04.2005 ai numeri 8996 – 4015** Concessione a garanzia di mutuo – Soggetto terzo di datore ipoteca
5. **Iscrizione contro del 19.05.2005 ai numeri 11990 – 5391** Concessione a garanzia di mutuo – Soggetto terzo di datore ipoteca
6. **Iscrizione contro del 22.05.2007 ai numeri 12497 – 3166** Ipoteca legale – Repertorio 78980-2006
7. **Iscrizione contro del 24.09.2012 ai numeri 14281 – 1971** Concessione a garanzia di mutuo – Soggetto terzo di datore ipoteca
8. **Trascrizione a favore del 11.05.2016 ai numeri 6533 – 4362** Certificato di denunciata successione
9. **Trascrizione contro del 14.02.2018 ai numeri 2548 – 1897** Verbale di pignoramento immobili
10. **Trascrizione contro del 13.09.2019 ai numeri 13317 – 9458** Verbale di pignoramento immobili
11. **Trascrizione contro del 10.10.2023 ai numeri 16334 – 12122** Decreto di trasferimento immobili
12. **Iscrizione contro del 28.03.2025 ai numeri 4956 – 512** Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo
13. **Iscrizione contro del 28.03.2025 ai numeri 4957 – 513** Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo
14. **Trascrizione contro del 14.05.2025 ai numeri 7678 – 5693** Verbale di pignoramento immobili

8. COMPARSA DI COSTITUZIONE DEL DEBITORE:

Con comparsa di costituzione, in atti dal **06.06.2025**, è depositata nel fascicolo telematico la costituzione dell'**Avv.** per il debitore esecutato.

9. AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI:

Non risulta agli atti il deposito telematico dell'avviso al creditore iscritto derivante dall'iscrizione contro del 22.05.2007 ai numeri 12497 – 3166 – Repertorio 78980-2006

10. RILIEVI E ACCERTAMENTI:

Ho richiesto l'estratto di mappa dei beni oggetto di pignoramento, riportato nell'allegato planimetrico. Ho richiesto la visura catastale sintetica per soggetto e storiche delle singole particelle, facente parte integrante degli allegati.

Ho richiesto presso l'Agenzia delle Entrate la nota di trascrizione e la copie dell'atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento in allegato.

In data 22.07.2025, a seguito della convocazione ricevuta dal Custode nominato, ho effettuato il primo accesso ed il rilievo dei beni al Lotto unico, redigendo il Verbale di accesso in allegato.

Ho effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli per verificare la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento, ricevendo la tavola e le Norme Tecniche di Attuazione – NTA del vigente Piano Regolatore Generale – PRG, al fine di valutare i beni, nonché accertando l'assenza di regolarità edilizie in atti per i fabbricati censiti al NCEU Foglio 130 particelle 137 sub 1 e 142 sub 5.

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni dall'udienza del **04.02.2026**, inviando copia alle parti.

11. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO:

Lotto unico: Piena proprietà di porzioni d'azienda agricola ricadente nel Comune di Scicli – Contrada Coste Verdi, comprese parti di serre e fabbricati ad uso agricolo con irregolarità edilizie, oltre diritto attingimento acqua da pozzo trivellato. Superficie catastale complessiva di 41.541 mq. Fabbricati, censiti in Catasto al foglio 130 particelle 137 sub 1, 142 sub 5, 142 sub 6. Terreni particelle: 18, 19, 25, 89, 102, 107, 136.

12. STATO DI POSSESSO DEI BENI:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto unico sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, coniugato in regime di comunione legale dei beni; costituiti da porzione di terreni in cui ricadono parte di impianti serricoli in stato di coltivazione, realizzati tra il 2003 ed il 2019 come rilevato dalle immagini aeree.

Non fanno parte della presente procedura esecutiva immobiliare le porzioni evidenziate in verde nella Figura 2, intercluse nel complesso aziendale al Foglio 130 Scicli individuate alle particelle 26, 138, 140, 96, 112, 22.

Dott. Agronomo

PAGINA 8 DI 18

13. PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI:

Gli immobili censiti al Catasto fabbricati di Scicli foglio 130 particelle 137 sub 1, 142 sub 5, 142 sub 6 ed al Catasto terreni di Scicli foglio 130 particelle 18, 19, 25, 89, 102, 107, 136, della superficie catastale complessiva di 41.541 mq – pari a Ha 4.15.41, sono pervenuti, per la piena proprietà al debitore esecutato

, coniugato in regime di comunione legale dei beni, quali beni personali in virtù dell'Atto di donazione a rogito del Notaio

del **08.04.1994**, Repertorio 14003, trascritto a Ragusa il 09.05.1994 ai numeri 5301 – 4133 dal potere dei genitori

, che hanno riservato ad essi i diritti di usufrutto

A seguito della Denuncia passaggio per causa di morte del 12.04.1999 di – Ufficio del Registro di Modica, Registrazione Volume 248 n. 866 registrato il 28.09.1999 - Voltura n. 3587.1/2002 - Pratica n. 13133, il coniuge superstite è usufruttuaria della quota di 1/1.

Con Voltura n. 600.3/2018 - Pratica n. RG0006266 in atti dal 26/01/2018 è stato registrato il ricongiungimento di usufrutto di decuius il 14.06.2015.

Ai danti causa pervenuti in virtù dell'Atto a rogito del Notaio **14.09.1973**, registrato al n. 1190

i beni erano del

Nella donazione è compresa la metà indivisa della particella 29 del foglio 130 di are 6.40 (strada di accesso ai fondi) nonché la metà indivisa del pozzo artesiano e del relativo impianto di sollevamento entro stanti la particella 99 del foglio 130.

NCEU – Catasto Fabbricati

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Rendita
1	8	Scicli	130	137	1	D10	196,00 €
1	9	Scicli	130	142	5	D10	290,00 €
1	10	Scicli	130	142	6	D10	68,00 €
							554,00 €

NCT – Catasto Terreni

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	1	Scicli	130	18		Semin. irr.	4	15.785	260,87 €	69,29 €
1	2	Scicli	130	19		Seminativo	3	7.760	26,05 €	16,03 €
1	3	Scicli	130	25		Orto irrig.	2	2.000	99,16 €	32,54 €
1	4	Scicli	130	89		Orto irrig.	2	7.713	382,41 €	125,48 €
1	5	Scicli	130	102	AA	Uliveto	2	346	1,34 €	0,89 €
1	5	Scicli	130	102	AB	Mandorleto	3	5.509	42,68 €	28,45 €
1	6	Scicli	130	107		Mandorleto	3	398	3,08 €	2,06 €
1	7	Scicli	130	136		Semin. irr.	4	2.030	33,55 €	8,91 €
								41.541	849,14 €	283,65 €

Dott. Agronomo

PAGINA 9 DI 18

14. REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA:

A seguito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate in merito alle particelle oggetto di pignoramento, ho accertato la presenza di fabbricati censiti in NCEU.

Come rilevato nell'elaborato planimetrico in Figura 6, la particella 142 è distinta nell'elenco dei subalterni assegnati in Figura 7:

- sub 1 – bene comune non censibile;
- sub 2 – abitazione di tipo economico (non oggetto di pignoramento)
- sub 3 – abitazione di tipo economico (non oggetto di pignoramento)
- sub 4 – destinazione agricola (non oggetto di pignoramento)
- **sub 5 – destinazione agricola (due casotti oggetto di pignoramento)**
- **sub 6 – destinazione agricola (deposito oggetto di pignoramento)**

In quanto alla particella 142 sub 6 è presente la planimetria catastale riportata in Figura 9 relativa ai due casotti destinati a deposito di mq 12 e l'altro destinato a impianti di irrigazione di mq 27 – Dichiarazione di protocollo n. 000016343 del 06.02.2003, conforme allo stato attuale dei beni.

Come dichiarato Nell'Atto di donazione e verificato dalle ricerche effettuate, tali fabbricati sono stati realizzati in epoca antecedente il 01.09.1967.

Ho accertato la regolarità catastale e edilizia di quanto censito al Foglio 130 Scicli particella 142 sub 6. Non sono dovuti costi.

In merito alla particella 142 sub 5 è presente la planimetria catastale riportata in Figura 11 relativa al deposito di mq 162 – Dichiarazione di protocollo n. 000016343 del 06.02.2003, conforme allo stato attuale dei beni, ad eccezione della dicitura "*Planimetria u.i.u. in Comune di Modica*" piuttosto che Comune di Scicli.

Dalle ricerche effettuate in merito a tale fabbricato ho rilevato che è stato realizzato tra il 2000 ed il 2003, ma dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli non risulta presentata alcuna pratica di regolarità edilizia.

In merito alla particella 137 sub 1 è presente la planimetria catastale riportata in Figura 13 relativa alla stalla di mq 107 – Dichiarazione di protocollo n. 000016060 del 05.02.2003, conforme allo stato attuale dei beni, ad eccezione della mancanza del numero identificativo del sub 1.

Dalle ricerche effettuate in merito a tale fabbricato ho rilevato che è stato realizzato tra il 2002 ed il 2003, ma dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli non risulta presentata alcuna pratica di regolarità edilizia.

Rilevata la regolarità catastale dei sopra descritti fabbricati non sono dovuti costi.

In quanto alla irregolarità edilizia di quanto censito al Foglio 130 Scicli particelle 142 sub 5 e 137 sub 1 i presumibili costi per ottenere la regolarità edilizia sono quantificati in €8.900,00.



15. APE – CDU LOTTO UNICO:

Come da mandato, in quanto ad *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.

Vista la presenza di fabbricati censiti come cat. D10 ad uso agricolo, non è prevista la produzione dell'APE necessario prima del decreto di trasferimento.

Per il trasferimento di proprietà del Lotto unico è necessaria la produzione del **Certificato di destinazione urbanistica CdU al presumibile costo da sostenere di €.** 600,00.

Dalle tavole di perimetrazione del PRG – Piano Regolatore Generale vigente di Scicli, riportato nella Figura 18 estratta dal Sistema Informativo Territoriale - SIT, i beni al **Foglio 130 Scicli ricadono in sottozona E1 - aree a particolare valenza ambientale e paesaggistica**, dove si trovano i "beni diffusi" (come da legge 431/85), aree intercluse e di rispetto del sistema, con limitazioni edilizie volte alla conservazione del valore paesaggistico e ambientale, escludendo ad esempio gli impianti fotovoltaici a terra, salvo specifiche disposizioni.

16. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto unico sono costituiti da porzione d'azienda ricadente nell'agro di Scicli – Contrada Coste Verdi nella zona costiera a sud est del Comune, nei pressi di Sampieri. Figura 4.

Il fondo è raggiungibile percorrendo la SP 40 in direzione sud est da Scicli verso Sampieri 8,7 fino ad incrociare sulla destra la strada interpoderale individuata in catasto alla particella 29 del Foglio 130 Scicli, per cui risulta il diritto di passaggio dall'Atto di donazione del 08.04.1994. Figure 1, 2, 3. Foto 1, 2, 3. Coordinate 36°44'03.5"N 14°43'55.0"E - 36.734310, 14.731950

<https://maps.app.goo.gl/tpFqm9bBz5qXncM8A>

Il fondo oggetto di pignoramento è censito al Foglio 130 Scicli fabbricati particelle **137 sub 1, 142 sub 5, 142 sub 6; terreni particelle: 18, 19, 25, 89, 102, 107, 136; con superficie catastale complessiva di Ha 4.15.41**, per come riportato nell'estratto di mappa alla Figure 1, 3, 5.

Non fanno parte della presente procedura esecutiva immobiliare le porzioni evidenziate in verde nella Figura 2, intercluse nel complesso aziendale al **Foglio 130 Scicli individuate alle particelle 26, 138, 140, 96, 112, 22.**

Nella Figura 8 è riportata la planimetria generale della porzione d'azienda oggetto di pignoramento.

Dei fabbricati individuati nell'elaborato planimetrico alla Figura 6 della particella 142, sono compresi esclusivamente i subalterni:

- **sub 5 – due fabbricati ad uso agricolo consistenti in:**
 - casotto adibito ad **impianto centralizzato di fertirrigazione di tutta l'azienda compresa la porzione non oggetto di pignoramento**, della superficie rilevata di **27 mq** - Figura 10, Foto 4, 5, 6, 7
 - casotto adibito a deposito, privo di porta d'accesso, della superficie rilevata di **12 mq** - Figura 10, Foto 4, 8, 9.
- **sub 6 – un fabbricato ad uso agricolo consistente in:**
 - capannone adibito a deposito con ufficio e bagno, della superficie rilevata di **162 mq** - Figura 12, Foto 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Il fabbricato ad uso agricolo, individuato alla particella 137 sub 1, è una stalla con superficie rilevata di **107 mq**, Figura 15, Foto 16, 17, 18, 19, 20, 21.

L'area antistante la stalla è individuata nella particella 138 non oggetto di pignoramento. Figure 1, 2, 3, 5, 8.

Nella Figura 16 è riportata la planimetria con l'individuazione degli impianti serricoli numerati da 1 ad 11 ed i rilievi con le superfici totali e le superfici delle porzioni ricadenti nella porzione pignorata, come di seguito riassunte:

Serra	Superficie mq	Superficie pignorata mq
1	4.791,87	4.791,87
2	2.890,00	1.283,00
3	3.251,25	697,00
4	2.964,37	327,00
5	2.295,00	2.295,00
6	1.689,37	1.689,37
7	1.944,37	1.944,37
8	1.498,12	1.498,12
9	1.083,75	1.083,75
10	935,00	935,00
11	935,00	935,00
	24.278,10	17.479,48

La superficie coperta complessiva rilevata degli impianti serricoli è pari a **24.278,10 mq**, ma solamente **17.479,48** ricadono nella porzione d'azienda oggetto di pignoramento, relativamente alle porzioni delle serre 2, 3, 4.

Dalle ricerche effettuate ho potuto accertare che gli undici impianti serricoli sono stati realizzati in tre epoche diverse:

- serre da 7 ad 11 prima del 2003 – con vetustà attuale di 22 anni
- serre da 3 a 6 tra il 2003 ed il 2009 – con vetustà attuale di 19 anni
- serre 1 e 2 tra il 2017 ed il 2019 – con vetustà attuale di 7 anni

Rilevata la diversa vetustà degli impianti riporto la sintesi delle superfici totali delle serre e delle porzioni ricadenti nelle particelle oggetto di pignoramento:

- serre 1 e 2 tra il 2017 ed il 2019 – con vetustà attuale di 7 anni – **7.681,87 mq**, ricadono nella porzione d'azienda oggetto di pignoramento **6.074,87 mq**

Serra	Superficie mq	Superficie pignorata mq
1	4.791,87	4.791,87
2	2.890,00	1.283,00
	7.681,87	6.074,87

- serre da 3 a 6 tra il 2003 ed il 2009 – con vetustà attuale di 19 anni – **10.199,99 mq**, ricadono nella porzione d'azienda oggetto di pignoramento **5.008,37**

Serra	Superficie mq	Superficie pignorata mq
3	3.251,25	697,00
4	2.964,37	327,00
5	2.295,00	2.295,00
6	1.689,37	1.689,37
	10.199,99	5.008,37

- serre da 7 ad 11 prima del 2003 – con vetustà attuale di 22 anni – **6.396,24 mq**, ricadono tutti nella porzione d'azienda oggetto di pignoramento.

Serra	Superficie mq	Superficie pignorata mq
7	1.944,37	1.944,37
8	1.498,12	1.498,12
9	1.083,75	1.083,75
10	935,00	935,00
11	935,00	935,00
	6.396,24	6.396,24

Gli impianti serricoli al momento dell'accesso erano in stato di coltivazione, così come risulta dalle Foto da 22 a 37.

Nella particella 99 del Foglio 130 è ubicato il pozzo trivellato in comune descritto nell'Atto di Donazione del 08.04.1994

17. CRITERIO DI STIMA:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Scicli, con particolare riferimento ai terreni ricadenti nella zona costiera vocata alle coltivazioni di ortaggi fiori e vite in serra.

Secondo il mercato locale il valore di vendita dei terreni ricadenti nell'agro di Scicli varia da 2,40 €/mq fino a 4,20 €/mq, con un **valore di vendita per i fondi con caratteristiche simili di 3,00 €/mq.**

Il costo di costruzione a nuovo delle serre con pali ed archi in ferro varia da 10,00 a 15,00 €/mq.

Considerate le tre epoche di realizzazione degli impianti serricoli e lo stato di coltivazione delle serra in ferro ritengo congruo il valore di:

- **Serre 1 e 2** – realizzate tra il 2017 ed il 2019 pari a **7,00 €/mq**
- **Serre 3 4 5 e 6** – realizzate tra il 2003 ed il 2009 pari a **5,00 €/mq.**
- **Serre 7 8 9 10 e 11** – realizzate prima del 2003 pari a **4,00 €/mq.**

In quanto ai fabbricati, considerate le destinazioni d'uso, le rifiniture e lo stato di manutenzione il valore congruo è pari a:

- **Casotto 142 sub 6 di 12 mq** – realizzato ante 1967 pari a **80,00 €/mq**
- **Casotto irrigazione 142 sub 6 di 27 mq** – realizzato ante 1967 pari a **120,00 €/mq**
- **Capannone deposito 142 sub 5 di 162 mq** – realizzato tra il 2000 ed il 2003 pari a **240,00 €/mq**
- **Stalla cavalli 137 sub 1 di 107 mq** – realizzato tra il 2002 ed il 2003 pari a **120,00 €/mq**



18. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI:

Per i beni al Lotto unico, posseduti in piena proprietà, le superfici sono:

- **41.541 mq** – superficie catastale;
- **12 mq** – superficie casotto 142 sub 6;
- **27 mq** – superficie casotto irrigazione 142 sub 6;
- **162 mq** – superficie capannone deposito 142 sub 5;
- **107 mq** – superficie stalla cavalli 137 sub 1;
- **6.075 mq** – serre in ferro 1 e 2 realizzate tra il 2017 ed il 2019
- **5.008 mq** – serre in ferro 3 4 5 e 6 realizzate tra il 2003 ed il 2009
- **6.396 mq** – serre in ferro 7 8 9 10 e 11 realizzate prima del 2003

Rilevata l'ubicazione dei beni nella zona costiera di Scicli, vocata per le coltivazioni in serra, considerato il diritto di attingimento acque; **il valore di stima è pari a € 273.693,90.**

Non sono dovuti costi per regolarità catastali.

In quanto alla irregolarità edilizia di quanto censito al Foglio 130 Scicli particelle 142 sub 5 e 137 sub 1 i presumibili costi per ottenere la regolarità edilizia sono quantificati in € 8.900,00.

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 vendita del Lotto unico è pari a € 225.000,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	41.541	3,00 €	124.623,00 €
Casotto 142 sub 6	12	80,00 €	960,00 €
Casotto irrigazione 142 sub 6	27	120,00 €	3.240,00 €
Capannone 142 sub 5	162	240,00 €	38.880,00 €
Stalla cavalli 137 sub 1	107	120,00 €	12.840,00 €
Serre 1 - 2	6.075	7,00 €	42.524,09 €
Serre 3 - 4 - 5 - 6	5.008	5,00 €	25.041,85 €
Serre 7 - 8 - 9 - 10 - 11	6.396	4,00 €	25.584,96 €
Valore di stima			273.693,90 €
Costi accatastamento			0,00 €
Costi regolarità edilizia			8.900,00 €
Netto valore del lotto			264.793,90 €
Abbattimento valore del 15%			39.719,09 €
arrotondamento			74,82 €
Valore di vendita del lotto unico			225.000,00 €

I presumibili costi da decurtare al valore di vendita, da sostenere prima del decreto di trasferimento del Lotto unico sono:

- per redazione APE e libretti € 0,00
- per produzione CdU € 600,00

19. DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE:

Rilevati le porzioni dei beni oggetto di pignoramento e tenuto conto che la procedura non si copre le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, considerato lo stato d'uso dei beni ed i prezzi di mercato relativi alla locazione dei beni agricoli, ritengo congruo il **canone di locazione annuo pari a 12.000,00 €/anno – pari a 1.000,00 €/mese**, derivante dal seguente calcolo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Casotto 142 sub 6	12	2,00 €	24,00 €
Casotto irrigazione 142 sub 6	27	2,00 €	54,00 €
Capannone 142 sub 5	162	5,00 €	810,00 €
Stalla cavalli	107	2,00 €	214,00 €
Serre 1 - 2	6.075	0,80 €	4.859,90 €
Serre 3 - 4 - 5 - 6	5.008	0,60 €	3.005,02 €
Serre 7 - 8 - 9 - 10 - 11	6.396	0,50 €	3.198,12 €
Valore di stima			12.165,04 €
arrotondamento			165,04 €
Valore locazione annua del lotto unico			12.000,00 €

20. CONCLUSIONI:

Nella relazione sono riportati in dettaglio: Atto di pignoramento, Note di trascrizione, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, calcolo del valore di stima e di vendita; 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 della piena proprietà ed il **valore del bene oggetto di pignoramento per la piena proprietà.**

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano, secondo le attuali previsioni del vigente PRG.

RIEPILOGO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lotto	Quota posseduta	Descrizione bene	Ubicazione bene	Valore di stima	Costi accatastamento	Costi regolarità edilizia	Valore di vendita
unico	piena proprietà	porzione di terreno con porzione di serre e fabbricati ad uso agricolo	Scicli - Foglio 130 C.da Coste Verdi	€ 273.693,90	€ 0,00	€ 8.900,00	€ 225.000,00

Lotto	Quota posseduta	Descrizione bene	Ubicazione bene	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
unico	piena proprietà	porzione di terreno con porzione di serre e fabbricati ad uso agricolo	Scicli - Foglio 130 C.da Coste Verdi	€ 12.000,00	€ 0,00	€ 600,00

Tutti i beni oggetto di pignoramento distinti al Lotto unico sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato.

Il valore di stima è €. 273.693,90.

Considerato che oggetto di pignoramento è una porzione dei terreni posseduti con porzione degli impianti serricoli presenti; nonché tenuto conto delle irregolarità edilizie del fabbricato ad uso agricolo; detratto l'abbattimento del 15% dovuto a vizi occulti, **il valore di vendita della piena proprietà è pari a €.225.000,00.**

Il canone di locazione annuo, fatte le precedenti premesse, è pari a 12.000,00 €/anno.

I presumibili costi da decurtare al valore di vendita, da sostenere prima del decreto di trasferimento del Lotto unico sono:

- per redazione APE e libretti €. 0,00
- per produzione CdU €. 600,00

21. ALLEGATI:

Fa parte integrante della presente relazione l'allegato di **20 figure e 35 immagini fotografiche digitali**, nonché la documentazione di seguito riportata:

- 01 relazione PE 62 2025
- 02 allegati planimetrici e fotografici PE 62 2025
- 03 DATI OSCURATI relazione PE 62 2025
- 04 DATI OSCURATI allegati planimetrici e fotografici PE 62 2025
- 05 verbale accesso PE 62 2025
- 06 visura catastale attuale sintetica per soggetto
- 07 visure catastali storiche beni
- 08 Ispezione ipotecaria per soggetto
- 09 Atto donazione 1994 RP 4133

Con invio separato deposito la nota spese.

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.

Vittoria, 29.12.2025

IL P.E.

Dott. Agronomo