

Dott. Ing. Giuseppe Cicero
97100 RAGUSA - Viale del Fante, 8
tel. +39 932 681837

giuseppe.cicero@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA

Ill.mo Sig. Giudice Delegato al fallimento della società Progetto Verde
s.r.l. con sede in Vittoria c.da Serra Rovetto, km 1,75 S.S. 115.

Curatore: Avv. Giovanni Molè.

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Cicero, con studio in Ragusa Viale del Fante n. 8,
in seno alla procedura fallimentare indicata in epigrafe, è stato incaricato di:

- 1) richiedere ed ottenere dal Comune di Vittoria il certificato di destinazione urbanistica del compendio di proprietà del fallimento, costituito dalle particelle 693, 696, 54 e 697 del foglio 85 di Vittoria;
- 2) effettuare un sopralluogo nel compendio immobiliare di proprietà del Fallimento al fine di accertare l'attuale stato dei luoghi, eventuali occupazioni di terzi, compresi eventuali sconfinamenti.

2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto ha provveduto ad avanzare al Comune di Vittoria la richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica per le particelle 693, 696, 54 e 697 del foglio 85.

Il Comune di Vittoria, in data 23.02.2023, ha provveduto a rilasciare il certificato che si allega alla presente relazione.

Nelle previsioni del P.R.G. del Comune di Vittoria, approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16.10.2003 dell'Assessorato regionale territorio e ambiente, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 52 del 28.11.2003, i suoli di proprietà del Fallimento hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 85 - particella 54 - Zona E (prevalentemente destinata agli usi

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

agricoli), in parte interessata dalla fascia di protezione della linea ferroviaria (zona G3);

- Foglio 85 - particelle 693, 696 e 697 - Zona E (prevalentemente destinata agli usi agricoli), in parte interessate dal vincolo di protezione del nastro stradale (zona G2) e in parte ricadenti in “*sede viaria*” in base al “*Progetto definitivo redatto dall’ANAS*” per la realizzazione della *Variante alla SS 115 tratto compreso tra i centri abitati di Vittoria e Comiso*.

In allegato al certificato sono riportate le norme tecniche relative alle zone prima indicate.

Si precisa che è possibile il mantenimento, previa ricostruzione, dell’insediamento produttivo destinato alla lavorazione dei prodotti agricoli, andato distrutto a seguito dell’incendio del 2015, per il quale era stata rilasciata la concessione edilizia in conformità alle previsioni dell’art. 44 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che consente, in zona agricola, la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

3. RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, in data 14 febbraio 2023, si è recato presso il compendio immobiliare di proprietà del Fallimento ed ha effettuato una ricognizione completa.

Lo stato dei luoghi, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, è sostanzialmente invariato rispetto all’ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 21 giugno 2017 in occasione della stima del compendio a seguito dell’incendio verificatosi il 25.8.2015.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

Il sottoscritto non ha riscontrato occupazioni da parte di terzi o sconfinamenti.

Si segnala la presenza, nell'area di pertinenza dell'immobile, di un autocarro Mercedes, modello Econic, targato FA983FS, del tipo utilizzato per la raccolta dei rifiuti, parcheggiato lungo il confine ovest del lotto, il mezzo è, apparentemente, in buone condizioni, come si vede nelle foto n. 10 e n. 15 allegate.

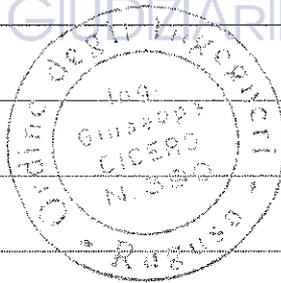
Si allegano i seguenti documenti:

- 1) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vittoria il 23 febbraio 2023;
- 2) documentazione fotografica scattata il 14 febbraio 2023.

Ragusa, data della firma digitale

IL C.T.U.

(Ing. Giuseppe Cicero)



Firmato digitalmente da: Cicero Giuseppe
Ruolo: Ingegnere
Descrizione: Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, Sezione: A, Settore: a-b-c, Numero di iscrizione: 390,
Data di iscrizione: 10/07/1985,
Data di abilitazione: 1985 -
Sessione n. 1
Organizzazione: Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa
Data: 06/03/2023 09:07:05

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CITTÀ DI VITTORIA

Attestata in presenza in tutto e richiesta dell'interessato, ai sensi
del l. n. 48 della legge 10 febbraio 1999 n. 41.

Vittoria 2008-03

Il sindaco del Comune di Vittoria

[Handwritten signature]



La zona territorialmente omogenea "E" comprende le parti del territorio ruralmente edificabile, in cui prevalgono le attività agricole.

Nella zona "E" sono ammessi, previa 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 a 0,01 (cioè massima ml 3,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 15.01.96); i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calcestruzzo del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50. Il volume edificato corrispondente a detto sovrappiè 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 o manufatti edili destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- 2) distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00;
- 3) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495;
- 4) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- 5) 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:

- 1) nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori o titolare 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;
- 2) 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.
- 3) 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.

In osservanza del D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495, le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale sono:

1) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml. 60,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 40,00 per le strade di tipo B;
- c) ml. 30,00 per le strade di tipo C;
- d) ml. 20,00 per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n° 52 del codice;
- e) ml. 10,00 per le strade vicinali di tipo F.

2) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone B, C e D, le distanze dal confine stradale, da rispettare per gli interventi di cui al punto 1), non possono essere inferiori a:

- a) ml. 30,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 20,00 per le strade di tipo B;
- c) ml. 10,00 per le strade di tipo C;

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali fossi o scarpate e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime soprammentate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel precedente comma del presente articolo, afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Lungo le strade extraurbane è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti per automazione, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

Per gli edifici esistenti, regolarmente costruiti o per i quali è stata rilasciata concessione in sanatoria edilizia, ricadenti entro la fascia di protezione delle strade di cui al presente articolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT - ASTE GIUDIZIARIE.IT - ASTE GIUDIZIARIE.IT - ASTE GIUDIZIARIE.IT - ASTE GIUDIZIARIE.IT

Lungo il percorso della loro permanenza anche una distanza non superiore a 100 Km. Per la parte della procedura di vendita, per la quale sono previsti interventi di identificazione, modificazione in qualità di incaricati, di vendita, di gestione, di custodia o deposito di qualsiasi specie. Lungo il percorso della loro permanenza sono anche previste, come di consueto, tutte le attività di gestione e manutenzione ordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 1

DATA: 14.02.2023 - CANCELLO DI INGRESSO SULLA STRADA PROVINCIALE



FOTO N. 2

DATA: 14.02.2023 - STRADA DI INGRESSO AL LOTTO, SULLO SFONDO LA PALAZZINA

UFFICIE SERVIZI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO N. 3

DATA: 14.02.2023 - LA STRADA E IL CANCELLO DI INGRESSO VISTI DALL'INTERNO DEL LOTTO



FOTO N. 4

DATA: 14.02.2023 - LA PALAZZINA UFFICI E SERVIZI VISTA DAL PIAZZALE DESTINATO A PARCHEGGIO
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO N. 5

DATA: 14.02.2023 - LA STRADA CHE COSTEGGIA IL CONFINE DEL LOTTO. SULLA DESTRA QUELLO CHE RESTA DEL CAPANNONE: LA BANCHINA DI CARICO E IL MURETTO CHE DELIMITAVA IL CAPANNONE



FOTO N. 6

DATA: 14.02.2023 - NELLA FOTO E' VISIBILE UNA PARTE DELL'AREA IMBREGNATA DAL CAPANNONE DELIMITATA DAL MURINO CA CESTRILIZZO ARMATO. LA PAVIMENTAZIONE E' QUELLA DEL CAPANNONE



FOTO N. 7

DATA: 14.02.2023 - L'AREA DEL CAPANNONE NELLA ZONA IN CUI IL CAPANNONE
STESSO ERA ADDOSSATO ALLA PALAZZINA UFFICI



FOTO N. 8

DATA: 14.02.2023 - UN DETTAGLIO DELLA FOTO PRECEDENTE IN CUI SI VEDONO LE
CELLE FRIGORIFERE INVESTITE DALL'INCENDIO
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO N. 9

DATA: 14.02.2023 - UN'ALTRA PANORAMICA DELL'AREA DI SEDIME DEL CAPANNONE



FOTO N. 10

DATA: 14.02.2023 - LUNGO IL CONFINE OVEST DEL LOTTO E' PRESENTE UN
AUTOMEZZO TIPO COMPATTATORE DESTINATO ALLA RACCOLTA DEI RIFIUTI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e' vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

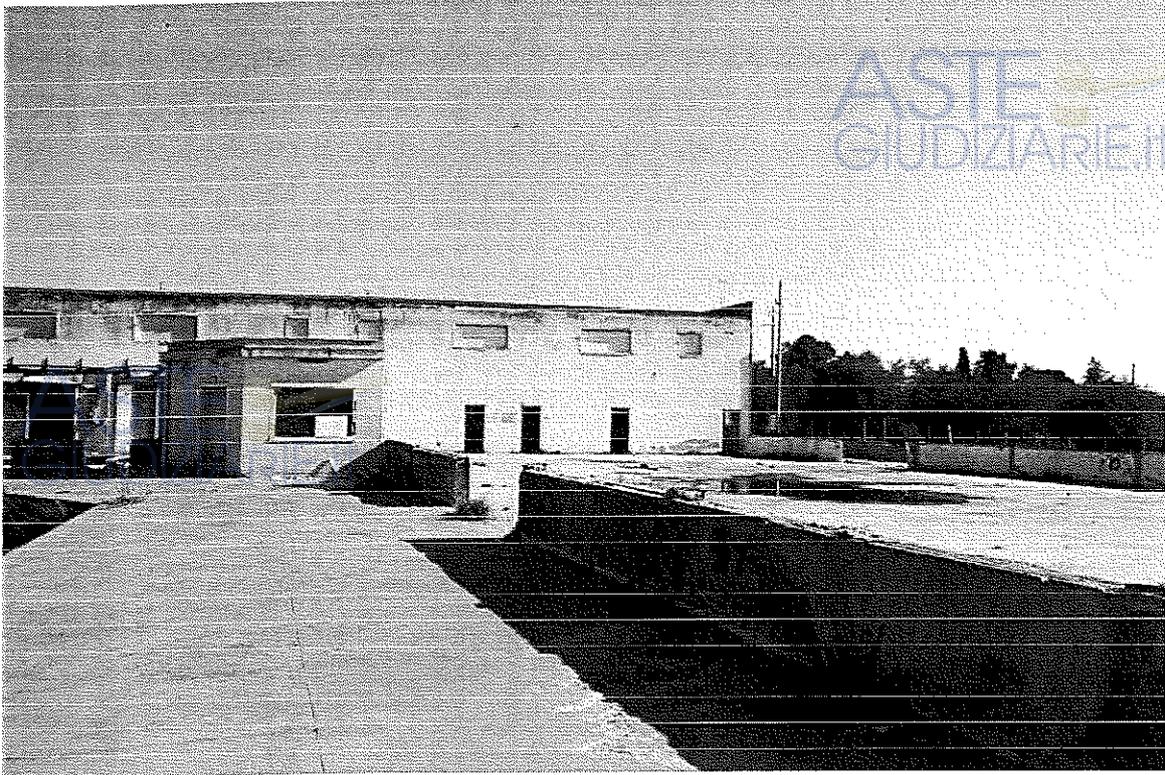


FOTO N. 11

DATA: 14.02.2023 - VISTA DELL'AREA DI SEDIME DEL CAPANNONE DA SUD. E' VISIBILE LA COSTRUZIONE CHE OSPITAVA L'UFFICIO ANNESSO AL CAPANNONE, SULLO SFONDO LA PALAZZINA UFFICI

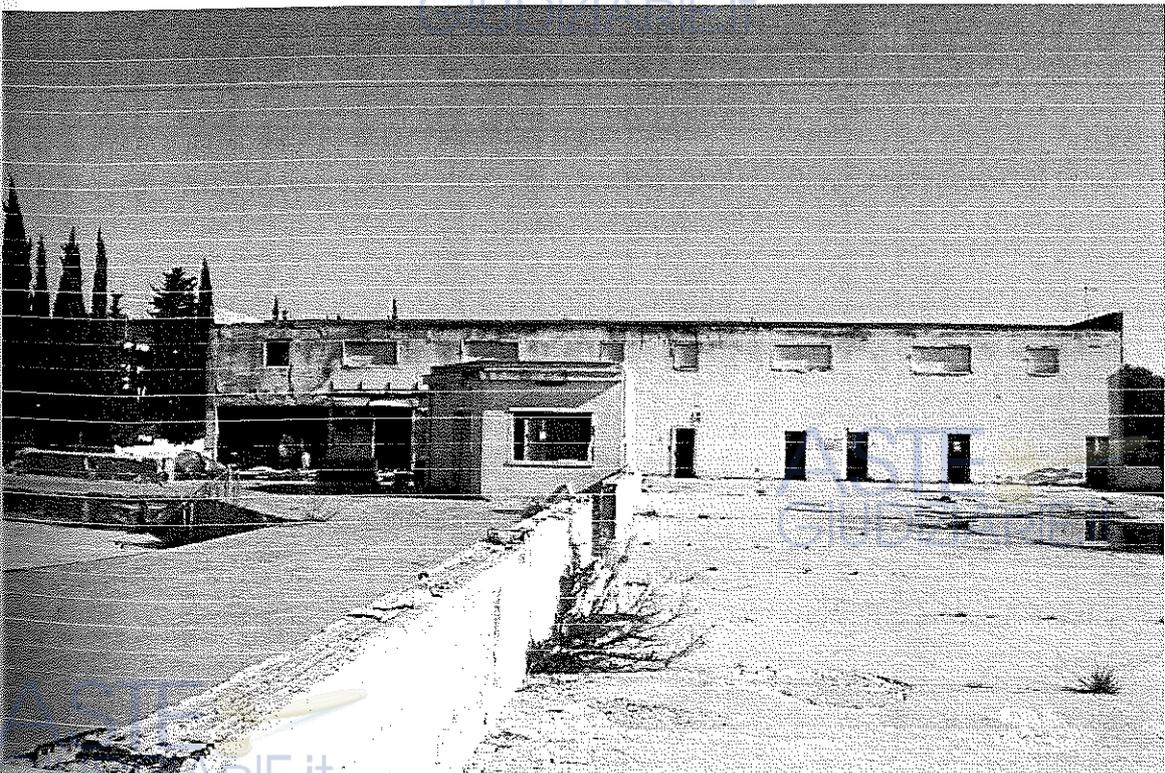


FOTO N. 12

DATA: 14.02.2023 - VISTA DELL'AREA DI SEDIME DEL CAPANNONE DA SUD. E' VISIBILE LA COSTRUZIONE CHE OSPITAVA L'UFFICIO ANNESSO AL CAPANNONE, SULLO SFONDO LA PALAZZINA UFFICI



FOTO N. 13
DATA: 14.02.2023 - VISTA DELL'AREA LIBERA PRESENTE A SUD DEL LOTTO



FOTO N. 14
DATA: 14.02.2023 - VISTA DELL'AREA DEL CAPANNONE DA SUD
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO N. 15

DATA: 14.02.2023 - DETTAGLIO DELL'AUTOCARRO MARCA MERCEDES, MODELLO ECONIC TARGATO FA983FS PARCHEGGIATO LUNGO IL CONFINE OVEST DEL LOTTO



FOTO N. 16

DATA: 14.02.2023 - UNA VISTA DEL PROSPETTO PRINCIPALE DELLA PALAZZINA UFFICI VISTO DAL PIAZZALE ANTISTANTE DESTINATO A PARCHEGGIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO N. 17

DATA: 14.02.2023 - LA SECONDA STRADA DI ACCESSO AL LOTTO. SULLA DESTRA IL
CONFINE OVEST DEL LOTTO, SULLO SFONDO L'AUTOCARRO PARCHEGGIATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giuseppe Cicero
97100 RAGUSA – Viale del Fante, 8
tel. +39 932 681837

giuseppe.cicero@ingpcc.eu

Ill.mo Sig. Giudice Delegato al fallimento della società Progetto Verde

s.r.l. con sede in Vittoria c.da Serra Rovetto, km 1,75 S.S. 115.

Curatore: Avv. Giovanni Molè.

RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI

Il sottoscritto ing. Giuseppe Cicero, con studio in Ragusa viale del Fante, 8, incaricato di redigere la relazione tecnica relativa alla procedura indicata in epigrafe con la richiesta al Comune di Vittoria del certificato di destinazione urbanistica dei terreni compresi nel compendio immobiliare di proprietà del Fallimento, chiede che venga esaminata la possibilità di liquidare l'onorario e le spese nella seguente misura.

ONORARIO:

Onorario a vacazione.

Totale 52 vacanze. Prima vacanza € 14,68. Successive 51 vacanze a € 8,15. **Importo complessivo € 430,33**

SPESE SPECIFICHE:

- marche da bollo per destinazione urbanistica	€ 32,00
- diritti per rilascio certificazione	€ 53,95
Sommano	€ 85,95

RIEPILOGO:

Onorario	€ 430,33
Spese documentate	€ 85,95

Oltre Iva e Cassa di Previdenza.

Ragusa, data della firma digitale

IL CTU

Firmato digitalmente da: Cicero Giuseppe
Ruolo: Ingegnere
Designazione: Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Ragusa
Data di rilascio: 05/07/2009
Libro n. 185 - Numero di licenza: 390
1985 - Sessione n. 1
Provincia di Ragusa
Data: 05/07/2009 20:19:55

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009