

Ill.mo G.E. Dott. Giliberto Orazio Rapisarda
presso il Tribunale di RAGUSA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 229/2022 R.G.E.I. - Tribunale di Ragusa -

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. **PREMESSA**

Con ordinanza del 10/1/2023, la S.V. nominava lo scrivente Dott. Agr. Orazio LICITRA da Modica, con studio nella Via Carlo Papa 121, iscritto all'albo degli Agronomi della Provincia di Ragusa al n. 218, Perito Estimatore per l'esecuzione immobiliare in oggetto, con l'incarico meglio precisato nel citato atto di nomina. Il termine per la consegna della relazione fu stabilito dalla S.V.I. almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il 5/10/2023. L'incarico fu accettato da chi scrive con nota del 14/01/2023.

2. **VERIFICHE PRELIMINARI DI CUI AL PUNTO B) DEL MANDATO.**

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale prodotta dal Notaio Filippo Morello di Rosolini e grazie alle verifiche effettuate presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Ragusa si è constatato:

- a. che i documenti in atti sono completi;
- b. che i beni oggetto dell'espropriazione immobiliare sono correttamente individuati
in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari consultati;
- c. che i dati catastali effettivamente risultanti corrispondono alle certificazioni catastali e ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Si sono, inoltre, presi in considerazione e valutati:

- a. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare gli atti di provenienza)

con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- b. l'eventuale sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
- c. la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il pignoramento.

3. OPERAZIONI PRELIMINARI

Per dar corso alle operazioni peritali, il Custode, dopo aver preso accordi con lo scrivente, convocò le parti fissando il primo accesso giudiziario per le ore 15,30 del 29/3/2023 sui luoghi in Contrada Dirillo-Case Grandi a Vittoria.

Il sopralluogo si tenne regolarmente alla data e all'ora fissata. Nessuno presenziò all'accesso.

Fu, quindi, fissato per le ore 16.00 del 7/6/2023 un secondo sopralluogo per accedere agli immobili urbani siti a Vittoria in Via Evangelista Rizza 99 e 99/A e in Via Magenta 448-450. Al secondo accesso presenziò il debitore esecutato. I verbali dei sopralluoghi sono acclusi alla presente relazione.

Lo scrivente procedette, quindi, a richiedere al Comune di Vittoria di visionare e, qualora necessario, trarre copia delle eventuali concessioni edilizie rilasciate all'esecutato (o ai suoi danti causa) per la realizzazione dei fabbricati staggiati.

Grazie agli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa si ottennero tutte le informazioni necessarie per accertare la provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il loro pignoramento (avvenuto il 22/09/2022), nonché i gravami ipotecari esistenti a carico degli immobili oggetto della corrente procedura.

Si sono anche acquisite le copie degli atti di provenienza presso l'Archivio Notarile di Modica/Ragusa e il Notaio Maria Di Matteo da Vittoria.

Per l'accertamento del regime patrimoniale dell'esecutato si è chiesto e ottenuto l'estratto dell'atto di matrimonio presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Vittoria che ha fornito anche il certificato di residenza e lo stato di famiglia del debitore.

L'accertamento di eventuali contenziosi pendenti riguardanti l'esecutato è stato esperito presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Ragusa.

All'Agenzia delle Entrate è stata chiesta la sussistenza di eventuali contatti di cessione (affitto, comodato, ecc.) a qualunque titolo del possesso degli immobili indagati.

Per verificare la regolarità dei pozzi ricadenti nel compendio pignorato, si è compulsato l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa. La regolarità urbanistica dei fabbricati è stata verificata presso l'Ufficio competente del Comune di Vittoria.

Al termine delle suddette operazioni, lo scrivente è in grado di riferire alla S.V.I. quanto segue.

4. LA PROCEDURA ESECUTIVA: L'ESECUTATO E IL COMPENDIO STAGGITO

Il debitore esecutato è i

Gli immobili pignorati sono distribuiti su due fogli di mappa del Comune di Vittoria: il 199 della Sezione B "Acate" con le particelle contigue 69, 70, 212, 213, 214, 446 (FU), 447, 449, 450 (FU), 451, 453, 454 e 456 riuniti nel lotto di vendita 'A' e il foglio 206 con i fabbricati urbani censiti alla particella 13114, sub 2, incluso nel lotto di vendita 'B' e alla particella 13114, sub 5 e 8, inclusi nel lotto di vendita 'C'.

5. LOTTO 'A'

5.1. Identificazione e descrizione sintetica ed analitica [punto I), alinea a),

b) e prima parte dell'alinea h) del mandato]

I cespiti staggiti inclusi nel primo lotto ricadono nel foglio 199 - Sez. B (ex Acate) e sono ubicati in Contrada Dirillo-Case Grandi a ridosso del territorio di Acate e costituiscono un fondo rustico.

In particolare, il carico catastale afferente al primo lotto è il seguente:

- Catasto Terreni di Vittoria ex Acate:

Proprietà e rispettiva quota di possesso	Foglio	P.Ile	Qualità	Classe	Super. mq.	R.D. €	R.A. €
proprietà per 1000/1000	199/B	69	SEMINATIVO	4	980	2,28	0,46
		70	VIGNETO	4	4350	19,1	14,6
		212	VIGNETO	4	3210	14,09	10,78
		213	VIGNETO	4	3190	14	10,71
		214	SEMINATIVO	4	1790	4,16	0,83
		447	SEMINATIVO	4	1590	3,7	0,74
		449	SEMINATIVO	4	1220	2,84	0,57
		451	VIGNETO	4	990	4,35	3,32
		453	VIGNETO	4	1035	4,54	3,47
		454	VIGNETO	4	35	0,15	0,12
		456	VIGNETO	4	928	4,07	3,12
Totali					19.318	73,28	48,72

- Catasto Fabbricati di Vittoria:

Proprietà e rispettiva quota di possesso	Foglio	P.Ile	Sub	Categoria	Classe	Consistenza mq.	Rendita €
per 1000/1000	199	446	1	D/10	--	---	188,00
		450	1	D/10	--	---	176,00
Totali						385	364,00

Tanto risulta dalla visura catastale allegato n. '2' (escluso quello annotato quale "immobile di catasto fabbricati - n. 5, a pag. 3 che si riferisce ad immobile non oggetto del

pignoramento da cui prende le mosse la presente E.I.). L'estratto di mappa è riportato nell'allegato n. '3', mentre l'aerofotografia è inclusa nell'elaborato grafico n. '1'.

L'immobile rustico, esteso mq. 19.810, comprende i due fabbricati D/10 di cui ai mappali 446 e 440. Esso confina per tutto il fronte a sudovest con la Strada Comunale "Case Grandi" (o "Case Grandiza") da cui ha l'accesso principale (coordinate: 36,96820277923786 N - 14,41472365126532 E, foto n. 1) ed il secondario (foto n. 2),

sudest e, sempre a sudest con terre di D e. Il cancello di accesso dista circa km. 13+700 dal centro di Vittoria e circa km. 13+200 da quello di Acate. Si appartiene per 1000/1000 all'esecutato.

Solo lungo il confine con la strada pubblica la proprietà è recintata da un muretto in blocchi di calcare sormontato da rete metallica sorretta da paletti prefabbricati in calcestruzzo armato e vibrato, peraltro crollata in alcuni tratti.

Il terreno presenta una lievissima pendenza (intorno al 3%) che lo espone a sudovest. L'altitudine media si attesta intorno ai m. 80 s.l.m. È di medio impasto tendente allo sciolto e appare di discreta fertilità. Il clima è quello tipico della piana di Vittoria, caratterizzato da estati calde ed asciutte e da inverni miti e poco piovosi. Dal punto di vista colturale, il fondo originariamente era in parte seminativo e in parte vigneto, come testimoniano le qualità catastali delle particelle pignorate. Nel corso degli anni, seguendo l'evoluzione di tutta la plaga vittoriese, è stato quasi interamente trasformato in serricolo. Attualmente delle serre esistono solo i paletti prefabbricati in calcestruzzo armato e vibrato, pochi dei quali ancora in piedi e per il resto adagiati al suolo (foto n. 3, n. 4 e n. 5, che danno anche una panoramica complessiva delle condizioni del fondo). Questi manufatti costituiscono più un onere che una risorsa, in quanto per un

eventuale ripristino colturale, sia ai preesistenti indirizzi (seminativo e vigneto) che alla successiva destinazione (serricola), dovrebbero essere totalmente o parzialmente rimossi (e/o riposizionati qualora si ripristinassero le serre). Attualmente lo si può considerare un seminativo irriguo.

Sono presenti anche due fabbricati regolarmente accatastati ed un terzo casottino che non risulta censito.

Il primo di essi è ubicato (foto n. 6, n. 7, n. 8 e n. 9) nella parte occidentale del fondo lungo la stradella poderale che si diparte dall'accesso principale (foglio 199/B, particella 446/1). Si tratta di un D/10 adibito, secondo la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (allegato n. '4'), a mensa, spogliatoio, W.C., deposito attrezzi e a magazzino di lavorazione dei prodotti agricoli. La planimetria è riportata nell'elaborato grafico n. '2'. Sono, inoltre, presenti, un cortile che lo circonda e uno spazio aperto nella parte retrostante. La parte coperta risulta estesa mq. 117, mentre l'intera particella misura mq. 300. È realizzato in muratura di blocchetti di calcare tenero con copertura in eternit. In accettabili condizioni gli infissi presenti sul prospetto principale (in metallo), mentre appaiono meno efficienti quelli del retrospetto (in legno con grate di ferro). Le porte interne sono in legno tamburato e sembrerebbero riciclate. La pavimentazione è mista: in massetto di calcestruzzo nelle parti destinate a deposito e magazzino e in comuni piastrelle porcellanate quelle dei locali mensa, spogliatoio e W.C. Gli intonaci interni sono in pessime condizioni a causa dell'umidità di risalita e per le infiltrazioni di acqua dal tetto in eternit. Al momento del sopralluogo era del tutto abbandonato (cfr. foto n. 10, n. 11, n. 12 e n. 13). La categoria catastale (D/10) appare congrua con lo stato di fatto rilevato.

Il secondo è ubicato (foto n. 14, n. 15 e n. 16) nella parte orientale del fondo al termine della citata stradella poderale (foglio 199/B, particella 450/1). Si tratta di un

D/10 rappresentato dalla vasca di accumulo dell'acqua emunta dai pozzi di cui si dirà in seguito e dall'annesso locale tecnico. La planimetria è riportata nell'elaborato grafico n. '3', mentre quella catastale è inclusa nell'allegato n. '5'. Il fabbricato (vasca e locale tecnico) risulta esteso mq. 107 (rispettivamente, mq. 82 +mq. 25), mentre l'intera particella misura mq. 192. Il locale tecnico è realizzato in muratura di blocchetti di calcare tenero con copertura in acciaio e laterizio (putrelle e tavelloni), mentre la vasca è costruita in cemento armato ed ha una capienza stimata intorno ai mc. 240. L'apertura del vano tecnico è protetta da una grata metallica. La categoria catastale (D/10) appare congrua con lo stato di fatto rilevato. Discrete le condizioni di uso e manutenzione.

Il terzo fabbricato, non accatastato, si trova nei pressi della vasca dell'acqua ed è un piccolo casotto di mq. 12,00 (foto n. '17' e foto n. '18'). La tipologia costruttiva è uguale a quella del locale tecnico (muratura di blocchetti di calcare tenero, pavimento in massetto di calcestruzzo, tetto in tavelloni e putrelle, infissi in metallo). La planimetria è riportata nell'elaborato grafico n. '4'. Discrete le condizioni di uso e manutenzione.

Secondo la dichiarazione resa dal dante causa dell'esecutato in seno all'atto di provenienza i primi due fabbricati (quelli regolarmente accatastati) sono stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967 e, quindi, risultano in regola dal punto di vista urbanistico. Il terzo fabbricato, non accatastato, non risulta citato nell'atto di provenienza. Però, avendo una tipologia costruttiva simile a quella del locale tecnico potrebbe esserne coevo e, quindi, risultare antecedente al 1967; tuttavia, in questo caso, non si comprenderebbe perché non sia stato censito in catasto e sia rimasto ignorato nell'atto di provenienza.

Buona la viabilità interna costituita da due vielle principali realizzate in massetto di calcestruzzo, parallele fra di loro e dipartentesi dai due cancelli d'ingresso e da altre due secondarie, sempre parallele alle prime. È completata da tronchi perpendicolari

che servivano a disimpegnare le serre (cfr. aerofotografia nell'elaborato grafico n. '1').

Buone le condizioni di uso e manutenzione.

Sul fondo sono stati reperiti anche due pozzi freatici trivellati. Il primo (foto n. '19') è ubicato in prossimità della vasca di accumulo e del casotto non accatastato e ricade nella particella 214, mentre il secondo (foto n. '20'), vicino al primo fabbricato, è compenetrato nella particella 447 e non è riconducibile ad alcuno dei due pozzi dichiarati al Genio civile di cui si dirà infra.

Infatti, dalle approfondite ricerche condotte presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa sono stati individuati due pozzi. Il primo di essi risulta denunciato la prima volta il 9/10/1987 e successivamente in data 6/8/1993 (pratica 3587/Vittoria), da

(dante causa dell'attuale esecutato) e dovrebbe ricadere in una delle derivate (la 450 o la 451) della particella 215 (cfr. visura storica in allegato n. '6'). Secondo i dati rilevati dal verbale redatto dal tecnico del Genio Civile, in data 24/11/1983, i suoi parametri tecnici sono: profondità ml. 60, livello statico ml. 52, diametro del foro mm. 300 e portata lt. 1,5/secondo. Il pozzo, a quella data, era dotato di impianto di sollevamento. Probabilmente si tratta del primo pozzo rinvenuto nel fondo, erroneamente ubicato nella particella 215 nella documentazione reperita presso il Genio Civile.

Il secondo pozzo censito al Genio Civile dovrebbe essere ubicato nella particella 70, ma di esso non è stata trovata traccia alcuna sul posto. Per esso valgono tutte le informazioni già fornite in merito al primo (date di denuncia, pratica, denunciante, ecc.), mentre i suoi parametri tecnici, rilevati dalla stessa fonte, sono: profondità ml. 60, il livello statico ml. 58, diametro del foro di mm. 300 e portata lt. 0,3/secondo. Anche questo era dotato di impianto di sollevamento.

Presso il competente ufficio si è, infine, rivenuta la pratica n. 4254/Vittoria, sempre

intestata al dante causa del debitore, nella quale si riferisce si un pozzo allocato nella particella 216 (da cui derivano le attuali 453 e 454, giusta visura storica in allegato n. '7'). Tuttavia, in base ad una dichiarazione notoria resa del denunciante esso è stato dichiarato asciutto il 18/11/1993. Doveva trovarsi anch'esso in prossimità della vasca di accumulo.

I pozzi descritti dovrebbero essere ancora dotati di impianti di pompaggio; tuttavia, non si conosce alcunché circa il loro stato di funzionamento, benché sia palese che non siano allacciati alla rete elettrica. Ad ogni buon conto, qualora se ne volesse avviare il regolare sfruttamento occorrerebbe richiedere ed ottenere dal Genio Civile apposito titolo legittimo di utenza (concessione trentennale o autorizzazione annuale), adempimento non espletato dall'attuale (o dal precedente) proprietario.

Infine, nello spigolo sudovest della proprietà è presente un modesto laghetto artificiale della superficie di circa mq. 360 (ml. 19,00 x ml. 19,00) e con un volume stimato di mc. 600 (foto n. '21'). Sembrerebbe alimentato dal secondo pozzo (vicino al fabbricato principale). È realizzato con le consuete tecniche costruttive: tessuto non tessuto sulla superficie dello scavo e telo EPDM (gomma sintetica vulcanizzata in etilene-propilene-diene). Si ritiene che a causa della lunga esposizione alle intemperie la gomma e il sottostante strato di tessuto non tessuto si siano deteriorati compromettendo la funzionalità del manufatto.

In base alle ricerche effettuate, nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria (approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente) il terreno in parola è ricompreso nella zona **“E - Zona prevalentemente destinata agli usi agricoli”** ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. Secondo tali norme:

«La zona territoriale omogenea “E” comprende le parti del territorio suburbane ed

extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nella zona "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 dai 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 edilizi 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:*
- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;*
 - distacchi tra fabbricati o impianti 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 delle 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 superiori a venti unità».

Il fondo non è interessato da alcun regime vincolistico previsto dalla Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali, approvato con Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 in vigore dal 01/05/2004.

Parimenti, nessun livello di tutela è previsto nel piano paesaggistico approvato con decreto n. 1346 del 5/4/2016 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e confermato con decreto dello stesso Assessorato del 3/10/2018.

5.2. *Proprietà e stato di possesso [punto I), alinea c) del mandato]*

Giusta comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. '8') il debitore non ha stipulato alcun contratto di affitto che riguardi i beni pignorati e, pertanto, è nel pieno possesso di essi.

5.3. *Vincoli ed obbligazioni verso terzi [punto I), alinea d) del mandato]*

Non sono stati rilevati particolari vincoli o oneri gravanti sui beni, oltre a quelli di cui si dirà successivamente.

Essendo i fabbricati rurali edifici singoli, non esistono oneri di natura condominiale.

Per tutti gli immobili non sono stati individuati atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura e/o altri vincoli derivanti da contratti specifici che ne possano limitare l'attitudine edificatoria, se non quelli imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Ruolo Generale della Cancelleria del

Tribunale di Ragusa non è emerso alcunché di rilevante ad eccezione di numerose opposizioni a decreto ingiuntivo tutte estinte o definite tranne quella iscritta al R.G. con il n. 2605/2020, in corso di definizione.

Allo stato, quindi, nessun contenzioso riguardante l'esecutato e relativo ai beni pignorati risulta pendente.

In definitiva, non sono stati riscontrati oneri, vincoli, pesi o limitazioni d'uso a carico dei beni in parola.

5.4. Provenienza, continuità ventennale e gravami [punto I), alinea e) del mandato e compiti del Perito Estimatore]

L'intero fondo in Contrada Dirillo-Case Grandi pervenne all'esecutato, che ne è proprietario per 1000/1000 coniugato in separazione dei beni, in virtù dell'atto pubblico di compravendita



Le particelle 213, 214, 450 (in parte ex 215 e in parte ex 216), 451 (ex 215), 453 (ex 216), 454 (ex 216) del foglio 199 di Vittoria ex Acate pervennero a ,

. La continuità

storica delle particelle è stata ricostruita in base alle visure storiche (allegati n. 'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.', n. 'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.' e n. '10').

Le particelle 212, 446 (in parte ex 49 e in parte ex 448), 447 (ex 49), 449 (ex 68), 450 (la porzione derivante dalla soppressione della 455, già 217) e 456 (ex 217) del foglio 199 di Vittoria ex Acate giunsero nella proprietà personale d

La continuità storica delle particelle è stata ricostruita in base alle visure storiche (allegati n. '12', n. '13', n. '14' e n. '15')

Le particelle 69 e 70 del foglio 199 di Vittoria ex Acate entrarono nella proprietà di

Per individuare le formalità pregiudizievoli gravanti su beni pignorati si è effettuata

l'ispezione immobiliare riguardante l'esecutato (cfr. allegato n. '18') da cui sono state espunte le formalità sicuramente non pertinenti (trascrizioni/iscrizioni a favore, compravendite, trascrizioni/iscrizioni contro riguardanti cespiti non pignorati nell'ambito della corrente procedura o estinte perché non rinnovate o cancellate, ecc.).

Quindi, sono acquisite telematicamente le note delle formalità rimaste in quanto presumibilmente riferibili agli immobili pignorati in forza dell'esecuzione che ci occupa.

Fra le formalità ne sono state individuate due non pertinenti questa procedura: si tratta di quelle che nell'ispezione di cui all'allegato '18' risultano elencate al n. 4 (iscrizione contro per ipoteca volontaria - nn. 27215/10873) e al n. 12 (trascrizione contro per verbale di pignoramento - nn. 16510/13585).

A seguito degli accertamenti esperiti, a carico dei cespiti indagati sono stati rilevati i seguenti gravami.

1. Iscrizione contro per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mu-

2. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

3. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

4. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

.

|

.

5. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito



6. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

7. Trascrizione contro per verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa,

n

debitore.

5.5. *Regolarità urbanistica, catastale ed energetica [punto l), alinea f) e g) del mandato]*

La classificazione catastale delle particelle dei terreni non corrisponde al loro stato di fatto rilevato. Alcune risultano seminativo e altre vigneto, mentre la loro reale qualifica è seminativo irriguo o serra (benché della maggior parte di tali manufatti siano presenti solo i resti).

Due dei tre fabbricati sono regolarmente accatastati e, stante la dichiarazione resa dal dante causa dell'esecutati essi risulterebbero costruiti prima del 1° settembre 1967 (cfr. atto di provenienza in allegato '**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**', pag.4) prima, cioè, che entrasse in vigore la legge n. 765/1967 che estendeva anche alle zone extraurbane l'obbligo di ottenere la licenza edilizia introdotta con la legge n. 1150/1942.

Diverso il caso del terzo fabbricato che non è censito in catasto e non è riportato nel citato atto di provenienza. Per esso si rende necessario l'accatastamento, mentre, per quanto attiene alla sua regolarità urbanistica, si ritiene coevo agli altri fabbricati e, pertanto, realizzato prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967.

Per le regolarizzazioni catastali (aggiornamento della classificazione catastale delle particelle di terreno e accatastamento del casotto) si prevede un costo, per oneri catastali e spese tecnico-professionali, di circa € 1.000,00.

Ad ogni buon conto, le indagini esperite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vittoria riguardanti tali fabbricati non hanno portato all'individuazione di alcun titolo autorizzativo.

Infine, il primo fabbricato ha una copertura in eternit che va rimossa da ditte specializzate e sostituita con copertura a norma (esempio: lamiera grecata coibentata).

L'intervento di sostituzione prevede costi non inferiori a € 80,00/mq. che applicati alla superficie complessiva di mq. 117, oltre ad un modesto incremento per l'inclinazione delle falde e per la linda), fanno assommare ad € 9.600,00 (= mq. 120 x € 80,00/mq) le spese di risanamento.

I fabbricati sono privi del certificato di agibilità.

L'Attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto in forza della disposizione dei Giudici delle Esecuzioni del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021. In ogni caso, i fabbricati in parola rientrano fra quelli per cui non è richiesto, giusta 'Appendice A' dell'Allegato 1' del Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, cfr. allegato n. '26', lettera c).

5.6. *Stima del valore del lotto [punto l), seconda parte dell'alinea h) e alinea i) del mandato]*

Per la stima degli immobili pignorati si sono esperite le consuete ricerche di mercato attingendo notizie attraverso i canali di solito utilizzati dai professionisti estimatori. In particolare, in prima battuta sono stati consultati agenti immobiliari ed intermediari fondiari di fiducia dello scrivente. Sono stati, quindi, compulsati atti notarili riguardanti immobili simili a quelli oggetto di stima, nonché i periodici dépliant pubblicati dalle agenzie immobiliari e i siti web delle stesse. Sono stati, quindi, acquisiti i valori agricoli medi (cfr. allegato n. '27') elaborati dalla Commissione Provinciale all'uopo preposta. Tuttavia, giacché tali valori risalgono al 2015, si è individuata un'altra fonte attendibile nel "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Ragusa" (listino 2021, rilevazione 2020) pubblicato da Exeo Edizioni (cfr. stralcio in allegato n. '28').

Tutte le notizie assunte sono state, poi, 'calate' nella realtà degli immobili indagati di cui sono state soppesate tutte le caratteristiche estrinseche (quali il clima, le vie di accesso ed il loro collegamento con la viabilità principale, l'ubicazione rispetto al centro

urbano, la tranquillità sociale, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la disponibilità di servizi pubblici, ecc.) ed intrinseche (quali la conformazione, la giacitura, le dimensioni, la natura, la fertilità del terreno, nonché la disponibilità di pertinenze, di comodità rurali e di dipendenze, la facilità di meccanizzazione, la potenzialità edificatoria, il regime vincolistico, la presenza di eventuali servitù, la tipologia edilizia e l'epoca di costruzione dei fabbricati). Infine, grazie alla sensibilità e all'esperienza professionale dello scrivente, alla luce della crisi pandemica, nonché della crisi economica conseguente alla guerra russo-ucraina con annessi fenomeni inflazionistici che molto hanno depresso i prezzi e limitato parecchio le compravendite determinando una stagnazione del mercato e tenendo, altresì, conto delle finalità per cui la valutazione viene formulata (asta giudiziaria con offerta minima in rialzo), si è emesso il giudizio di stima sotteso all'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite in esame.

Tutto ciò premesso e precisato, come già anticipato nella descrizione della proprietà e stanti le loro caratteristiche e la loro dotazione di pozzi, di una vasca di accumulo e di un laghetto artificiale, i terreni staggitati possono essere considerati seminativo irriguo. In merito ai paletti prefabbricati in calcestruzzo vibrato presenti sul fondo, si stima che il loro valore residuo (scaturente da un possibile riutilizzo) compensi la spesa per la loro rimozione (o per un eventuale messa in pristino delle serre).

Partendo, quindi, dal presupposto che l'intero lotto può ritenersi un seminativo irriguo, tenuto conto della sua ampia dotazione di fabbricati, della buona viabilità interna e delle abbondanti infrastrutture idonee alla sua gestione irrigua (pozzi, vasca e laghetto) e considerando i VAM di cui all'allegato n. '27' (che, tuttavia, risalgono al 2015) e i valori del listino Exeo in allegato n. '28' (risalenti al 2020), per esso si ritiene congruo un valore unitario di € 3,00/mq. che, applicato ad una superficie di mq. 19.810,

ne fa ascendere il valore commerciale ad € 59.430,00 (= € 3,00/mq x mq. 19.810).

Il valore dei pozzi, della vasca e dell'attiguo locale tecnico, nonché del laghetto artificiale resta incluso in quello del fondo intero (in quanto è stato considerato irriguo).

Per quanto attiene, invece, al valore del primo fabbricato (mappale 446/1, foglio 199/B), in effetti eccedente rispetto alle necessità di un fondo di dimensioni medio-basse, viene stimato in ragione di € 300,00/mq. e, quindi, tenuto conto della sua superficie coperta di mq. 117, il suo valore commerciale ammonta ad € 35.100,00 (= €300,00/mq x mq. 117).

Complessivamente il valore commerciale del lotto ammonta a € 94.530,00 (= € 59.430,00 + € 35.100,00). Tenuto conto del forte calo dei prezzi dei beni immobiliari causati dalla contingenza economica (crisi pandemica, guerra russo-ucraina, inflazione in ripresa, ecc.), tale valore si ritiene congruo anche confrontandolo con quello dell'atto di provenienza (allegato n. '9), dichiarato in € 120.000,00.

Dai valori sopra ottenuti, va decurtato l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente, nonché i costi per la regolarizzazione del classamento catastale e per la sostituzione dei tetti in eternit esposti nel precedente capitolo 5.5 quantificati in € 10.600,00 (€ 1.000,00 + € 9.600). Sinotticamente si ha:

Immobile	Valore commerciale	Abbattimento del 15%	Costi di regolarizzazione	Valore a base d'asta
Lotto 'A'	€ 94.530,00	€ 14.179,50	€ 10.600,00	€ 69.750,50

che, in cifra tonda, si fissano ad € 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00).

6. LOTTO 'B'

6.1. Identificazione e descrizione sintetica ed analitica [punto I), alinea a),

b) e prima parte dell'alinea h) del mandato]

Al secondo lotto (lotto 'B') appartiene il seguente fabbricato urbano allibrato al foglio 206, ubicato al centro di Vittoria e costituito da un negozio:

Proprietà e rispettiva quota di possesso	Foglio	P.Ile	Sub	Categoria	Classe	Consistenza mq.	Rendita €
nuda proprietà per 1000/1000	206	13114	2	C/1	6	97	2.194,22
Totali						385	2.194,22

Tanto risulta dalla visura catastale allegato n. '2' (escluso quello annotato quale "immobile di catasto fabbricati - n. 5, a pag. 3 che si riferisce ad immobile non oggetto di pignoramento). L'estratto di mappa è riportato nell'allegato n. '29'. L'aerofotografia è riportata nell'elaborato grafico n. '5'.

Il lotto comprende un'unica UIU rappresentata da un negozio a PT (foglio 206, particella 13114/2) con accesso dalla Via Magenta 448-450 (foto n. '22') di cui l'esecutato è nudo proprietario per 1000/1000. Coordinate geografiche: 36,95400239343549 N - 14,5266575003251 E.

Il locale è in buone condizioni di uso e manutenzione ed è esteso mq. 101. Confina a sudovest con bene comune non censibile, a nordovest con proprietà -

, a nordest con la Via Magenta e a sudest con la Via Evangelista Rizza. La sua planimetria catastale è riportata nell'allegato n. '30', mentre quella quotata -redatta dallo scrivente- costituisce l'elaborato grafico n. '6'. L'interno del negozio è visibile nella foto n. '23'. Come si vede, è un locale commerciale ampio e luminoso in cemento armato con tamponature esterne in blocchetti di calcare ed interne in forati, ad angolo fra Via Magenta e Via Evangelista Rizza, con pavimenti in gres, intonaci comuni, infissi in legno ampiamente finestrati, con impianti elettrici e idrici, privo di impianti di condizionamento e/o riscaldamento, dotato di un piccolo ripostiglio e di un bagno con antibagno.

Finiture ordinarie. Oltre che sulla Via Magenta ha un affaccio (con ulteriore ingresso) sulla Via Evangelista Rizza. Buona, ma non ottima, la sua posizione rispetto al centro storico di Vittoria, rimanendo ad una certa distanza dai luoghi maggiormente frequentati (oltre un chilometro dalla centralissima Piazza del Popolo). Tuttavia, la zona è abbastanza 'vivace' dal punto di vista commerciale.

La superficie convenzionale (o commerciale vendibile, ovvero quella che verrà posta alla base della stima) corrisponde a quella coperta, pari a mq. 101.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 426 del 9/8/2005. Nessuna traccia è stata reperita presso l'ufficio Urbanistica di Vittoria in merito alla variante n. 397 del 20/8/2005 citata nella trascrizione contro relativa alla concessione (trascritta a Ragusa il 30/08/2005 ai nn. 19876/9907), frutto di un qualche errore materiale. Fra l'altro, non si comprende come una variante, pur essendo stata rilasciata nello stesso anno (2005) abbia un numero di repertorio inferiore a quello della concessione originaria e una data successiva.

In base alle ricerche effettuate, nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria (approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente) il terreno in parola è ricompreso nella zona "**B3 - Zona territoriale omogenea residenziale**" ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. Secondo tali norme:

«La zona B3 comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività recettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili-nido,

scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentire nell'ambito della zona nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona B3 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio della singola Concessione Edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq. 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **la densità fondiaria** massima sarà pari a mc/mq 6,00;
- **l'altezza massima** sarà pari a ml.11,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M.LL.PP.16.01.'96;
- **va privilegiato l'allineamento** a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M.LL.PP.16.01.'96 e successive modifiche ed integrazioni; solo quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del 3° piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M.LL.PP.16.01.1996 e successive modifiche ed integrazioni;

- **nei casi di demolizione** e riedificazione, nonché di **nuova edificazione** va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq. 1,00 ogni mc. 20 di volume edificato;
- **le aree di pertinenza** dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'art. 39 della L. R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente articolo.

Nell'ambito della zona B3 sono individuati nelle tavole del P.R.G. tre comparti a carattere misto, residenziale e ricettivo alberghiero; per gli interventi di carattere residenziale l'edificazione avverrà secondo le prescrizioni contenute al secondo e terzo comma del presente articolo; per gli interventi relativi alle attività ricettive alberghiere e alle attrezzature a queste connesse, quali sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristorante, sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristoranti, sale per mostre, locali e spazi per attività ricreative, anche di carattere sportivo e simili, l'edificazione avverrà, fatto salvo quanto diversamente previsto dalla Delibera Consiliare n. 933 del 27/12/1986 al punto n. 320, tramite piano particolareggiato e piano di lottizzazione convenzionato su una superficie minima d'intervento non inferiore a mq.1500 ottenuta anche per demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, nonché delle norme per l'edilizia alberghiera vigenti all'atto della richiesta di edificazione:

- **la densità fondiaria** massima sarà pari a mc/mq **6,00**;
- **la distanza fra gli edifici** non sarà inferiore a ml.10,00;

- ***i distacchi dai confini*** non saranno inferiori a ml.6,00;
- ***per quanto riguarda*** le altezze degli edifici e le distanze dal ciglio stradale del fronte degli edifici va rispettato quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16.01.1996;
- ***va prevista una superficie*** per parcheggi non inferiore a mq.1,00 per ogni mc.20 di volume edificato;
- ***va inoltre prevista*** una superficie per parcheggio non inferiore a mq. 2,5 per ogni posto letto;
- ***le aree di pertinenza*** degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.»

6.2. Proprietà e stato di possesso [punto I), alinea c) del mandato]

Il debitore, essendo nudo proprietario dell'immobile, non ne detiene il possesso che resta in capo agli usufruttuari (suoi genitori) a cui, ovviamente, è intestato il contratto di affitto che sicuramente è stato stipulato con la gestione dell'attività commerciale.

6.3. Vincoli ed obbligazioni verso terzi [punto I), alinea d) del mandato]

Non sono stati rilevati particolari vincoli o oneri gravanti sul bene, oltre a quelli di cui si dirà successivamente.

Il negozio, pur essendo inserito in un contesto di piccolo condominio familiare (costituito dallo stesso esecutato e dalla sorella), ma non avvalendosi di alcun servizio comune (riscaldamento, accesso, ecc.), non dovrebbe essere soggetto a particolari oneri di questa natura.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Ruolo Generale della Cancelleria del Tribunale di Ragusa non è emerso alcunché di rilevante ad eccezione di numerose opposizioni a decreto ingiuntivo tutte estinte o definite tranne quella iscritta al R.G. con il n. 2605/2020, in corso di definizione.

Allo stato, quindi, nessun contenzioso riguardante l'esecutato e relativo ai beni

pignorati risulta pendente.

In definitiva, non sono stati riscontrati oneri, vincoli, pesi o limitazioni d'uso a carico dei beni in parola.

6.4. Provenienza, continuità ventennale e gravami [punto I), alinea e) del mandato e compiti del Perito Estimatore]

La proprietà del negozio (Vittoria, foglio 206, particella 13114/2 ex 1227, ex 1227/3, ex 795/1 e 795/2, 798 e 796, come da visura storica allegato n. '31'), di cui l'esecutato è nudo proprietario per 1000/1000, stante che i se ne sono riservati l'usufrutto, giunse al debitore grazie all'atto di donazione ricevuto dal notaio



Ai danti causa,

Per individuare le formalità pregiudizievoli gravanti su beni pignorati si è effettuata l'ispezione immobiliare riguardante l'esecutato (cfr. allegati n. '18') da cui sono state espunte le formalità sicuramente non pertinenti (trascrizioni/iscrizioni a favore, compravendite, trascrizioni/iscrizioni contro riguardanti cespiti non pignorati nell'ambito della corrente procedura o estinte perché non rinnovate o cancellate, ecc.).

Quindi, sono acquisite telematicamente le note delle formalità rimaste in quanto presumibilmente riferibili agli immobili pignorati in forza dell'esecuzione che ci occupa.

Fra le formalità ne sono state individuate due non pertinenti questa procedura: si tratta di quelle che nell'ispezione di cui all'allegato '18' risultano elencate al n. 4 (iscrizione contro per ipoteca volontaria - nn. 27215/10873) e al n. 12 (trascrizione contro per verbale di pignoramento - nn. 16510/13585).

A seguito degli accertamenti esperiti, a carico dei cespiti indagati sono stati rilevati i seguenti gravami.

1. Trascrizione contro per concessione edilizia giusto atto amministrativo redatto dal

2. Iscrizione contro per ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973 del

3. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

4. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

5. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito



6. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

7. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

8. Trascrizione contro per verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa,

Si ricorda che il trasferimento non è soggetto ad IVA e si confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento che ha effettivamente interessato immobili di proprietà del debitore.

6.5. *Regolarità urbanistica, catastale ed energetica [punto l), alinea f) e g) del mandato]*

La classificazione catastale del negozio è corretta, è regolarmente accatastato ed urbanisticamente a norma essendo stato realizzato in forza della C.E. n. 426 del 9/8/2005 come appurato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vittoria.

Presso lo stesso ufficio non è stato reperito alcun certificato di agibilità che riguardasse l'immobile in esame.

L'Attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto in forza della disposizione dei Giudici delle Esecuzioni del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021. Sarà da acquisire prima di procedere alla vendita.

6.6. *Stima del valore del lotto [punto l), seconda parte dell'alinea h) e alinea i) del mandato]*

Per la stima dell'immobile si sono esperite le consuete ricerche di mercato attingendo notizie attraverso i canali di solito utilizzati dai professionisti estimatori. In particolare, in prima battuta sono stati consultati agenti immobiliari ed intermediari fondiari di fiducia dello scrivente. Sono stati, quindi, compulsati atti notarili riguardanti immobili simili a quelli oggetto di stima, nonché i periodici dépliant pubblicati dalle agenzie immobiliari e i siti web delle stesse. È stata, inoltre, acquisita la quotazione immobiliare riportata nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle

Entrate (valori OMI) che, atteso che l'immobile ricade nella zona OMI D2 di Vittoria (cfr. allegato n. '38') e con riferimento al secondo semestre 2022 (ultima rilevazione disponibile), risulta essere la seguente:

Comune	Zona	Tipologia	Stato	Valore minimo €/mq.	Valore massimo €/mq.
VITTORIA	D2	Negozi	NORMALE	680	1200

Tutte le notizie assunte sono state, poi, 'calate' nella realtà dell'immobile indagato di cui sono state soppesate tutte le caratteristiche estrinseche (le vie di accesso ed il loro collegamento con la viabilità principale, l'ubicazione rispetto al centro-città, la tranquillità sociale, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la disponibilità di servizi pubblici, ecc.) ed intrinseche (quali le dimensioni, la natura, la qualità delle finiture, nonché la disponibilità di pertinenze e di dipendenze, la facilità di accesso, la presenza di eventuali servitù, la tipologia edilizia e l'epoca di costruzione). Infine, grazie alla sensibilità e all'esperienza professionale dello scrivente, alla luce della crisi pandemica, nonché della crisi economica conseguente alla guerra russo-ucraina con annessi fenomeni inflazionistici che molto hanno depresso i prezzi e limitato parecchio le compravendite determinando una stagnazione del mercato e tenendo, altresì, conto delle finalità per cui la valutazione viene formulata (asta giudiziaria con offerta minima in rialzo), si è emesso il giudizio di stima sotteso all'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite in esame.

Tutto ciò premesso e precisato, per l'immobile in parola si ritiene congruo un valore unitario di € 1.100,00/mq. che applicato alla sua superficie commerciale di mq. 101, ne fa ascendere il valore commerciale ad € 111.100,00 (= € 1.100,00/mq. x mq. 101).

Si ricorda, tuttavia, che l'esecutato è solo nudo proprietario di questo immobile, mentre gli usufruttuari per il 50% ciascuno sono i suoi genitori. Pertanto, in base alla

tabella riportata in allegato n. '39' (tratta dal sito Web del Notaio Tonalini), il valore dell'usufrutto viene così calcolato:

Usufruttuario (data di nascita)	Età anni	Valore dell'usufrutto %	Valore della quota di piena proprietà €	Valore dell'usufrutto €
		30%	55.550,00	16.665,00
		40%	55.550,00	22.220,00
Totali			111.100,00	38.885,00

In definitiva, quindi, il valore dell'usufrutto ammonta ad € 38.885,00 e, per differenza il valore della nuda proprietà ascende ad € 72.215,00 (= € 111.100,00 - € 38.885,00).

Dal valore sopra ottenuto, va decurtato l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente, nonché gli eventuali costi di regolarizzazione. Sinotticamente si ha:

Immobile	Valore commerciale	Abbattimento del 15%	Costi di regolarizzazione	Valore a base d'asta
Lotto 'B'	€ 72.215,00	€ 10.832,25	€ 0,00	€ 61.382,75

che, in cifra tonda, si fissano ad € 61.500,00 (diconsi euro sessantunomilacinquecento/00).

7. LOTTO 'C'

7.1. Identificazione e descrizione sintetica ed analitica [punto l), alinea a), b) e prima parte dell'alinea h) del mandato]

Il terzo lotto (lotto 'C') include i seguenti fabbricati urbani allibrati al foglio 206, ubicato al centro di Vittoria e costituito da un garage e un lastrico solare:

Proprietà e rispettiva quota di possesso	Foglio	P.Ile	Sub	Categoria	Classe	Consistenza mq.	Rendita €
proprietà per 1000/1000	206	13114	5	C/6	3	53	139,60

per 500/1000		13114	8	F/5	--	235	---
Totali						385	139,60

Tanto risulta dalla visura catastale allegato n. '2' (escluso quello annotato quale "immobile di catasto fabbricati - n. 5, a pag. 3 che si riferisce ad immobile non oggetto di pignoramento). L'estratto di mappa è riportato nell'allegato n. '29'. L'aerofotografia è riportata nell'elaborato grafico n. '5'.

Il garage ha accesso dalla Via Evangelista Rizza n. 99/A (foto n. '24'). Confina a sudovest con potere di _____, nordovest e nordest con bene comune non censibile (cavedio e androne d'ingresso condominiale) e a sudest con la citata Via Evangelista Rizza. Si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione ed è esteso mq. 53. La sua planimetria catastale è riportata nell'allegato n. '40', mentre quella quotata -redatta dallo scrivente- costituisce l'elaborato grafico n. '7'. L'interno dell'immobile è visibile nella foto n. '25'. Ordinarie le finiture (pavimento in gres, intonaci comuni, strutture in cemento armato, tamponature esterne in blocchetti di calcare ed interne in forati, saracinesca metallica automatica, impianto elettrico, porta di comunicazione diretta con l'atrio di ingresso del corpo palazzato). Ha, inoltre, accesso ad un cavedio posteriore (foto n. '26') sul quale si affaccia una finestra che dà luce al locale. Si tratta di un bene comune non censibile allibrato in catasto al foglio 206 di Vittoria, particella 13114, sub 6, ovviamente non pignorato.

Il lastrico solare ha una consistenza catastale di mq. 235 e vi si accede dalla scala comune che si diparte dall'androne posto al civico n. 99 della Via Evangelista Rizza. Confina, in proiezione verticale con tale via a sudest, con la Via Magenta a nordest, con proprietà _____ nordest e con proprietà _____ sudo-vest. Presenta una parte piastrellata con comuni mattonelle di gres e una parte coperta semplicemente da guaina bituminosa: La parte piastrellata ha un lato protetto da una

ringhiera metallica (corrispondente al retroprospetto del palazzo e aggettante sul caviedio a P.T.), mentre per il resto la recinzione è assicurata da muretti in blocchi di calcare che in parte, per la loro altezza, limitano la possibilità di veduta (cfr. foto n. '27' e n. '28'). Si ritiene che la funzione principale resti quella di copertura (e, quindi, di lastrico solare, ancorché praticabile) e non si possa configurare come un terrazzo malgrado la presenza della ringhiera metallica che cinge una modesta porzione del perimetro.

La superficie convenzionale (o commerciale vendibile, ovvero quella che verrà posta alla base della stima) viene determinata secondo i parametri ripresi dall'Allegato "C" al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 e nella misura esposta nella seguente tabella:

Destinazione locali	Parametro	Superficie lorda mq.	Superficie commerciale mq.
Garage: vano principale	100%	53,00	53,00
Lastrico solare: aree di pertinenza non comunicante, fino a mq. 25	15%	25,00	3,75
Lastrico solare: aree di pertinenza non comunicante, oltre i mq. 25	5%	220,00	11,00
Totale			67,75

Tuttavia, giacché il debitore è proprietario del lastrico solare per soli 500/1000, la superficie commerciale riconducibile alla sua proprietà ammonta a mq. 60,40 [= mq. 53 (garage) + mq. 14,75/2 (lastrico solare)].

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 426 del 9/8/2005. Nessuna traccia è stata reperita presso l'ufficio Urbanistica di Vittoria in merito alla variante n. 397 del 20/8/2005 citata nella trascrizione contro relativa alla concessione (trascritta a Ragusa il 30/08/2005 ai nn. 19876/9907), frutto di un qualche errore materiale. Fra l'altro, non si comprende come una variante, pur essendo stata rilasciata nello stesso anno (2005) abbia un numero di repertorio inferiore a quello della concessione originaria e una data successiva.

In base alle ricerche effettuate, nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria (approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente) il terreno in parola è ricompreso nella zona “**B3 - Zona territoriale omogenea residenziale**” ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. già riportate nel precedente paragrafo 6.1.

7.2. Proprietà e stato di possesso [punto I), alinea c) del mandato]

Giusta comunicazione da parte dell’Agenzia delle Entrate (allegato n. '8') il debitore non ha stipulato alcun contratto di affitto che riguardi i beni pignorati e, pertanto, è nel pieno possesso di essi.

7.3. Vincoli ed obbligazioni verso terzi [punto I), alinea d) del mandato]

Non sono stati rilevati particolari vincoli o oneri gravanti sui beni, oltre a quelli di cui si dirà successivamente.

Il garage, pur essendo inserito in un contesto di piccolo condominio familiare (costituito dallo stesso esecutato e dalla sorella), ma non avvalendosi di alcun servizio comune (riscaldamento, accesso, ecc.), non dovrebbe essere soggetto a particolari oneri di questa natura. Benché al lastrico solare si acceda attraverso la scala comune, si ritiene che non sia gravato da particolari oneri condominiali (o che questi siano, comunque, trascurabili) per la sua scarsa incidenza sul valore complessivo dell’immobile.

Per l’immobile non sono stati individuati atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura e/o altri vincoli derivanti da contratti specifici che ne possano limitare l’attitudine edificatoria, se non quelli imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

Dalle indagini esperite presso l’Ufficio Ruolo Generale della Cancelleria del Tribunale di Ragusa non è emerso alcunché di rilevante ad eccezione di numerose opposizioni a decreto ingiuntivo tutte estinte o definite tranne quella iscritta al R.G. con il n. 2605/2020, in corso di definizione.

Allo stato, quindi, nessun contenzioso riguardante l'esecutato e relativo ai beni pignorati risulta pendente.

In definitiva, non sono stati riscontrati oneri, vincoli, pesi o limitazioni d'uso a carico dei beni in parola.

7.4. Provenienza, continuità ventennale e gravami [punto I), alinea e) del mandato e compiti del Perito Estimatore]

La proprietà del garage (Vittoria, foglio 206, particella 13114/5 ex 1227, ex 1227/9, ex 795/1 e 795/2, 798 e 796, come da visura storica allegato n. '41') di cui l'esecutato è proprietario quale bene personale per 1000/1000, e quella del lastrico solare (Vittoria, foglio 206, particella 13114/8 ex 1227, ex 1227/12, ex 795/1 e 795/2, 798 e 796, come da visura storica allegato n. '42') di cui l'esecutato è proprietario quale bene personale per 500/1000, giunsero al debitore grazie all'atto di donazione ricevuto dal no-



Per individuare le formalità pregiudizievoli gravanti su beni pignorati si è effettuata l'ispezione immobiliare riguardante l'esecutato (cfr. allegati n. '18') da cui sono state espunte le formalità sicuramente non pertinenti (trascrizioni/iscrizioni a favore, compravendite, trascrizioni/iscrizioni contro riguardanti cespiti non pignorati nell'ambito della corrente procedura o estinte perché non rinnovate o cancellate, ecc.).

Quindi, sono acquisite telematicamente le note delle formalità rimaste in quanto presumibilmente riferibili agli immobili pignorati in forza dell'esecuzione che ci occupa.

Fra le formalità ne sono state individuate due non pertinenti questa procedura: si tratta di quelle che nell'ispezione di cui all'allegato '18' risultano elencate al n. 4 (iscrizione contro per ipoteca volontaria - nn. 27215/10873) e al n. 12 (trascrizione contro per verbale di pignoramento - nn. 16510/13585).

A seguito degli accertamenti esperiti, a carico dei cespiti indagati sono stati rilevati i seguenti gravami.

1. Trascrizione contro per concessione edilizia giusto atto amministrativo redatto dal

2. Iscrizione contro per ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973 del

3. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

4. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

5. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

6. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

7. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito

8. Trascrizione contro per verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa,

Si ricorda che il trasferimento non è soggetto ad IVA e si confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento che ha effettivamente interessato immobili di proprietà del debitore.

7.5. *Regolarità urbanistica, catastale ed energetica [punto l), alinea f) e g) del mandato]*

La classificazione catastale delle due U.I.U. è corretta, sono regolarmente accatastate ed urbanisticamente a norma essendo stato realizzato in forza della C.E. n. 426 del 9/8/2005 come appurato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vittoria.

Presso lo stesso ufficio non è stato reperito alcun certificato di agibilità che riguardasse l'immobile in esame.

L'Attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto in forza della disposizione dei Giudici delle Esecuzioni del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021. Sarà da acquisire prima di procedere alla vendita.

7.6. *Stima del valore del lotto [punto l), seconda parte dell'alinea h) e alinea i) del mandato]*

Per la stima dell'immobile si sono esperite le consuete ricerche di mercato attingendo notizie attraverso i canali di solito utilizzati dai professionisti estimatori. In particolare, in prima battuta sono stati consultati agenti immobiliari ed intermediari fondari di fiducia dello scrivente. Sono stati, quindi, compulsati atti notarili riguardanti

immobili simili a quelli oggetto di stima, nonché i periodici dépliant pubblicati dalle agenzie immobiliari e i siti web delle stesse. È stata, inoltre, acquisita la quotazione immobiliare riportata nella “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate (valori OMI) che, atteso che l’immobile ricade nella zona OMI D2 di Vittoria (cfr. allegato n. '38') e con riferimento al secondo semestre 2022 (ultima rilevazione disponibile), risulta essere la seguente:

Comune	Zona	Tipologia	Stato	Valore minimo €/mq.	Valore massimo €/mq.
VITTORIA	D2	Autorimesse	NORMALE	280	400

Tutte le notizie assunte sono state, poi, ‘calate’ nella realtà dell’immobile indagato di cui sono state soppesate tutte le caratteristiche estrinseche (le vie di accesso ed il loro collegamento con la viabilità principale, l’ubicazione rispetto al centro-città, la tranquillità sociale, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la disponibilità di servizi pubblici, ecc.) ed intrinseche (quali le dimensioni, la natura, la qualità delle finiture, nonché la disponibilità di pertinenze e di dipendenze, la facilità di accesso, la presenza di eventuali servitù, la tipologia edilizia e l’epoca di costruzione). Infine, grazie alla sensibilità e all’esperienza professionale dello scrivente, alla luce della crisi pandemica, nonché della crisi economica conseguente alla guerra russo-ucraina con annessi fenomeni inflazionistici che molto hanno depresso i prezzi e limitato parecchio le compravendite determinando una stagnazione del mercato e tenendo, altresì, conto delle finalità per cui la valutazione viene formulata (asta giudiziaria con offerta minima in rialzo), si è emesso il giudizio di stima sotteso all’individuazione del più probabile valore di mercato del cespite in esame.

Tutto ciò premesso e precisato, per l’immobile in parola si ritiene congruo un valore unitario di € 400,00/mq. che applicato alla sua superficie commerciale di mq. 60,40 di

proprietà dell'esecutato, ne fa ascendere il valore commerciale ad € 24.160,00 (= € 400,00/mq. x mq. 60,40).

Dal valore sopra ottenuto, va decurtato l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente, nonché gli eventuali costi di regolarizzazione. Sinotticamente si ha:

Immobile	Valore commerciale	Abbattimento del 15%	Costi di regolarizzazione	Valore a base d'asta
Lotto 'C'	€ 24.160,00	€ 3.624,00	€ 0,00	€ 20.536,00

che, in cifra tonda, si fissano ad € 20.500,00 (diconsi euro ventimilacinquecento/00).

8. CONCLUSIONI

È stata verificata la corrispondenza fra l'atto di pignoramento, la relativa nota di trascrizione e i beni pignorati, tutti risultati appartenere per l'intero agli esecutati.

Si è potuta ricostruire la provenienza degli immobili oggetto della procedura e la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il pignoramento, nonché tutte le formalità gravanti sui cespiti in esame.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica delle terre coinvolte nel pignoramento.

In base alle ricerche effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Ragusa, l'esecutato non risulta avere contenziosi ad eccezione di un'opposizione a decreto ingiuntivo in corso di definizione.

Al termine delle operazioni di stima sono stati formati i seguenti tre lotti:

Lotti	Valore a base d'asta
Lotto 'A' - Immobile rustico	€ 70.000,00
Lotto 'B' - Negozio in n.p.	€ 61.500,00
Lotto 'C' -Garage con lastrico solare	€ 20.500,00
Totale	€ 152.000,00

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modica, 28 agosto 2023

Il Perito Estimatore
Dott. Agr. Orazio LICITRA

