

Ill.mo G.E. Dott. Giliberto Orazio Rapisarda

presso il Tribunale di RAGUSA



Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 119/2018 R.G.E.I. presso il Tribunale di Ragusa promossa da XXXXXXXX ed altri intervenuti contro XXXXXXXX.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



1. *PREMESSA*

Con ordinanza del 25/3/2021, 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 ex articolo 569 c.p.c., inizialmente calendarizzata per il 18/11/2021, ma, poi, definitivamente fissata per il 14/7/2022 (giusto verbale d'udienza del 18/11/2022). L'incarico fu accettato da chi scrive con nota del 25/03/2021.



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

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale prodotta dal Notaio Santa Manenti di Scicli 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, lo scrivente, dopo aver preso accordi con la Custode, XXXXXXXX, convocò le parti fissando il primo accesso giudiziario per le ore 9,30 del 6/5/2021.

In quella data, tuttavia, gli ausiliari del G.E. non riuscirono ad accedere ai beni staggiti XXXXXXXX (cfr. verbale di accesso allegato al n. '1').

Anche il secondo tentativo di accesso, convocato come da norma e svolto in data 26/7/2021 XXXXXXXX, non fruttò esito positivo (cfr. verbale di accesso allegato al n. '2').

Solo al terzo tentativo, a seguito di regolare comunicazione alle parti ivi compreso il legale dell'esecutato nel frattempo costituitosi, svolto in data 31/1/2022, gli ausiliari del G.E. riuscirono ad accedere ai beni staggiti alla presenza dei XXXXXXXX, giusta verbale di accesso allegato al n. '3'.

L'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica e quella dell'APE sono state rinviate «a dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento» come da circolare del 18/11/2021 a firma dei GG.EE. del Tribunale di Ragusa.

Presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vittoria si sono effettuate le necessarie

ricerche per appurare la regolarità urbanistica dei fabbricati entrostanti la proprietà pignorata.

Grazie agli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa e all'Archivio Notarile di Modica 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 1° aprile 2018), nonché i gravami ipotecari esistenti a carico degli immobili oggetto della corrente procedura.

Si è acquisita anche la copia dell'atto di provenienza presso il Notaio Maria Scifo da Vittoria.

Per l'accertamento del regime patrimoniale dell'esecutato si è chiesto l'estratto dell'atto di matrimonio presso l'Ufficio di stato civile del Comune di Vittoria. Presso l'Ufficio anagrafe dello stesso comune si sono acquisiti i certificati di residenza e lo stato di famiglia del debitore.

Non si è proceduto all'accertamento di eventuali contenziosi pendenti presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Ragusa in quanto, giusto il novellato del punto H) del mandato peritale, non ricorrevano i presupposti (nessuna pendenza di cause riguardanti le domande trascritte risultanti nei RR.II., né si sono rilevate separazioni fra l'esecutato e la moglie che abbiano dato luogo all'assegnazione di immobili staggiti alla coniuge XXXXXXXX).

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 di eventuali 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 dove si sono visionati i titoli abilitativi per la costruzione dei fabbricati staggiati rilasciati a XXXXXXXX e XXXXXXXX immediati danti causa dell'esecutato.

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

4. LA PROCEDURA ESECUTIVA: GLI ESECUTATI E IL COMPENDIO STAGGITO

Il debitore esecutato è XXXXXXXX. Dallo stato di famiglia XXXXXXXX (in atti, allegato n. '4'), si rileva che a quella data il debitore fosse sposato con XXXXXXXX. Nel certificato congiunto (stato di famiglia e residenza) acquisito dallo scrivente in data 2/8/2021 risulta, invece, solo l'esecutato (allegato n. '5'), restando invariata la residenza. Inoltre, il Dirigente dei Servizi Demografici del Comune di Vittoria XXXXXXXX (allegato n. '6'). Ulteriori indagini hanno consentito di appurare che XXXXXXXX. Per questo accertamento soccorre, però, l'atto di provenienza dei cespiti staggiati (Notaia Scifo, 21/7/2015, cfr. allegato n. '7') dove, nella prima pagina, i coniugi XXXXXXXX «dichiarano di trovarsi in regime di comunione legale dei beni» ma, tuttavia, come si legge nell'ARTICOLO NOVE dello stesso rogito, «*Ai sensi e per gli effetti della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 il signor XXXXXXXX dichiara che il bene oggetto di compravendita non ricade in comunione legale ma è bene personale perché destinato all'esercizio della propria attività di coltivatore diretto come conferma il coniuge qui intervenuto signora XXXXXXXX*».

Gli immobili pignorati ricadono sul foglio di mappa 175 del Comune di Vittoria e sono distribuiti in due corpi separati.

Il primo è formato dalle particelle contigue 40, 117, 292, 404, 474, 662 e 663, mentre il secondo risulta costituito dalle particelle 313, 314, 315, 316, 317, 661 e 664,

anch'esse contigue fra di loro. Tutti i cespiti sono compresi nel raggio di circa ml. 290.

Essi verranno riuniti in un unico lotto di vendita.



5. LOTTO UNICO

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

Come anticipato l'intero fondo, bene personale dell'esecutato, ricade sul foglio 175 del Comune di Vittoria ed è ubicato in Contrada Giancanetto-Anguilla nell'immediato entroterra di Scoglitti. Complessivamente la superficie del lotto, coincidente con quella staggita, ammonta a mq. 37.345 (ivi compresa la superficie di sedime dei fabbricati). Per inciso si fa rilevare che nell'atto di provenienza in Notaio Scifo (allegato n. '7', ARTICOLO UNO) la superficie della compravendita viene computata in Ha. 2.36.85, anziché in Ha. 3.61.63 (superficie solo terreni), probabilmente per aver omesso nella somma le particelle 662 (Ha. 1.21.78) e 317 (Ha. 0.03.00). Si ritiene, tuttavia, che ciò non rechi nocumento in quanto la vendita è proceduta 'a corpo' e non 'a misura' e il carico catastale è corretto.

Delle 14 particelle di cui è costituito, 9 sono allibrate al catasto terreni e 5 a quello fabbricati. In particolare, il carico catastale del fondo staggito è il seguente:

- Catasto Terreni di Vittoria - Sez. A, Foglio 175:

| Proprietà e rispettiva quota di possesso | P.Ile | Qualità | Classe | Super. mq. | R.D. € | R.A. € |
|--|-------|-------------|--------|------------|--------|--------|
| XXXXXXXXX per 1000/1000 | 40 | SEMIN IRRIG | 2 | 3.960 | 57,26 | 21,47 |
| | 117 | SEMIN IRRIG | 2 | 3.880 | 56,11 | 21,04 |
| | 292 | SEMIN IRRIG | 2 | 4.920 | 71,15 | 26,68 |
| | 313 | SEMIN IRRIG | 2 | 5.040 | 72,88 | 27,33 |
| | 314 | SEMIN IRRIG | 2 | 720 | 10,41 | 3,90 |
| | 315 | SEMIN IRRIG | 2 | 310 | 4,48 | 1,68 |
| | 316 | SEMIN IRRIG | 2 | 4.855 | 70,21 | 26,33 |



| | | | | | | |
|---------------|-----|-------------|---|---------------|---------------|---------------|
| | 317 | SEMIN IRRIG | 2 | 300 | 4,34 | 1,63 |
| | 662 | SEMIN IRRIG | 2 | 12.178 | 176,10 | 66,04 |
| TOTALI | | | | 36.163 | 522,94 | 196,10 |

- Catasto Fabbricati di Vittoria, Foglio 175:

| Proprietà e rispettiva quota di possesso | P.Ile | Sub | Categoria | Classe | Consistenza Vani | Superficie mq. | Rendita € | |
|--|---------------|-----|-----------|--------|------------------|----------------|--------------|---------------|
| XXXXXXXXXX per 1000/1000 | 404 | 1 | A/3 | 1 | 5 | 565 | 197,54 | |
| | | 2 | D/10 | | - | | 78,00 | |
| | 474 | 1 | A/3 | 1 | 6 | 455 | 237,05 | |
| | | 2 | D/10 | | - | | 84,00 | |
| | 661 | 1 | D/10 | | - | 43 | 82,00 | |
| | 663 | 1 | D/10 | | - | 12 | 24,00 | |
| | 664 | 1 | D/10 | | - | 107 | 56,00 | |
| | | 2 | A/4 | 2 | 3,5 | | 130,15 | |
| | TOTALI | | | | | | 1.182 | 888,74 |

Tanto risulta dalla visura catastale allegato n. '8'. L'estratto di mappa è riportato nell'allegato n. '9'. L'aerofotografia è inclusa nell'elaborato grafico n. '1'.

Il primo corpo più esteso (mq. 25.970) è formato dalle particelle di terreno 40, 117, 292 e 662 e dai tre fabbricati di cui ai mappali 404, 474 e 663. Esso confina per tutto il fronte a nordnordest con la Strada Regionale n. 53 da cui ha accesso (coordinate: 36,90050887106374 N - 14,45283698029487 E, foto n. 1), con terre XXXXXXXX. Il cancello di accesso dista circa km. 12+000 dal centro di Vittoria e circa km. 3+000 da quello di Scoglitti.

Sullo stesso foglio 175 ricadono anche le particelle di terreno 313, 314, 315, 316, e 317, nonché i fabbricati rappresentati dai mappali 661 e 664 che, nell'insieme, formano il secondo corpo, esteso mq. 11.375. Esso è raggiungibile con una certa difficoltà dal primo attraverso una stradella interpoderale interna che si diparte dallo spigolo nordovest della particella 40 e, costeggiando la proprietà di terzi, immette sia in un complesso rurale (foto n. '2') cui si appartengono i fabbricati staggiti (particelle 661 e 664)

sia ad un appezzamento che raggruppa le particelle di terreno ricadenti in tale corpo.

Detto stacco di terra confina a nordovest con proprietà di XXXXXXXX; a nordovest con una lunga stradina interpoderale, compenetrata nella particella 44 (intestata a XXXXXXXX, livellario, e XXXXXXXX, concedente), che disimpegnerebbe a anche la corte interna dei fabbricati (collegando tutto lo stacco alla strada pubblica 'Resinè', a nord), ma su di essa il debitore non vanta alcun diritto (come confermato nell'atto di provenienza). I fabbricati, contigui fra di loro, oltre che con proprietà dello stesso esecutato, confinano con la corte interna comune e con fabbricato dei citati XXXXXXXX.

Per quanto riguarda le caratteristiche pedoclimatiche e colturali i due corpi sono sostanzialmente assimilabili non presentando differenze rilevanti. Infatti, il primo stacco di terreno presenta una lievissima pendenza (intorno al 2,5%) che lo espone a ovest ed ha un'altitudine media intorno ai m. 65 s.l.m., mentre il secondo è praticamente pianeggiante ed è situato ad un'altitudine leggermente inferiore (m. 60 s.l.m.). Il terreno di entrambi i corpi è di medio impasto tendente allo sciolto, ben strutturato, 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 catastalmente e nei fatti è un seminativo irriguo che in passato è stato investito anche a serre di primaticci, ma di cui attualmente non v'è traccia alcuna. Allo stato, infatti, è del tutto incolto e quasi in stato di totale abbandono (cfr. foto n. 3, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8, n. 9 e n. 10).

Fra i cespiti pignorati figurano anche cinque fabbricati.

Il primo (particella 404, sub 1 e 2) ricade sul primo corpo e ad est confina con la strada regionale n. 53. La sua planimetria è riportata nell'elaborato n. '2' dove è inclusa anche la dimostrazione dei due subalterni in cui è suddiviso.

- Il sub 1 è un A/3 (abitazione di tipo economico) di 1ª classe avente una consistenza

di 5 vani, ed è esteso sia catastalmente che realmente mq. 85,00 coperti e circa mq. 71,00 calpestabili (planimetria catastale all'allegato n. '10'). Esternamente presenta sul prospetto principale una tettoia di circa mq. 24,60, mentre lungo il retrospetto e il prospetto a nord corre una banchina ad "L" di circa mq. 40,00. La sua superficie commerciale ammonta a circa mq. 101,00 (= mq. 85 coperti + 35% di mq. 25 tettoia + 25% di mq. 25 banchina + 10% dei restanti mq. 15 banchina). È realizzato in muratura di blocchetti di calcare tenero con copertura in putrelle e tavelloni (foto n. 11, n. 12 e n. 13). L'immobile, inagibile, si presenta in pratica allo stato rustico e in condizioni precarie in quanto interessato da un tentativo di ammodernamento non completato. È privo di infissi e di impianti, mentre gli intonaci e la pur preesistente pavimentazione interna sono stati interessati da lavori per la posa delle canaline sottotraccia per la realizzazione dell'impianto elettrico mai completato (foto n. '14', n. 15 e n. 16). Simile la situazione esterna: la banchina è priva di pavimentazione, mentre quella della tettoia è realizzata in massetto di calcestruzzo; scrostati o inesistenti gli intonaci.

- Il sub 2 è un D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) di mq. 52,50 coperti e mq. 45,10 calpestabili (per la planimetria catastale cfr. allegato n. '11'). Anch'esso (foto n. '17' e n. 18) è allo stato rustico, privo di infissi e di impianti con pavimentazione in massetto di calcestruzzo, è usato, coerentemente con la propria destinazione urbanistica e catastale, quale deposito di attrezzi agricoli (foto n. '19'). In aderenza con il suo prospetto posteriore, è stato realizzato abusivamente un casottino di mq. 3,20 coperti e 2,50 calpestabili adibito ad una sorta di canile.

Sull'intero immobile è stato avviato, ma non concluso, un intervento abusivo di sovrappavimentazione (intorno a ml. 0,80-1,00) che avrebbe previsto anche una sovrastante



copertura a tetto (cfr. foto n. 12, n. 13 e n. 18). Per il resto il fabbricato è stato realizzato solo con trascurabili difformità interne rispetto alla regolare concessione edilizia n. 56 del 17/4/1980 rilasciata dal Comune di Vittoria a XXXXXXXX (danti causa dell'attuale esecutato) e gravante sulle particelle 312 (da cui derivano gli odierni mappali 404, 662 e 663) e 314. La concessione fu trascritta all'Ufficio del Registro di Ragusa ai nn. 6040/5531 il 6/5/1980.

Anche il secondo fabbricato (particella 474, sub 1 e 2) ricade sul primo corpo e ad est confina con la strada regionale n. 53. La sua planimetria è riportata nell'elaborato n. '3' dove è inclusa anche la dimostrazione dei due subalterni in cui è suddiviso catastalmente.

- Il sub 1 è un A/3 (abitazione di tipo economico) di 1^a classe avente una consistenza di 6 vani, ed è esteso sia catastalmente che realmente mq. 87 coperti e circa mq. 73,50 calpestabili (planimetria catastale allegata con il n. '12'). Esternamente presenta sul prospetto principale una tettoia di circa mq. 19,00, mentre lungo il prospetto a sud corre una banchina di circa mq. 20,00. La sua superficie commerciale ammonta a circa mq. 100,00 (= mq. 87 coperti + 35% di mq. 19 tettoia + 25% di mq. 20 banchina). È realizzato in muratura di blocchetti di calcare tenero con copertura in putrelle e tavelloni (foto n. 20, n. 21 e n. 22). L'immobile presenta caratteristiche discordanti. Infatti, se da una parte palesa finiture anche di un certo pregio (pavimenti, intonaci interni, sanitari e rivestimento del bagno, infissi interni ed esterni, portoncino d'ingresso blindato, ecc., come risulta dalle foto n. 23, n. 24, n. 25, n. 26, n. 27 e n. 28), dall'altra si evidenziano forti incongruenze: i quattro vani principali sono stati adibiti tutti ad altrettante camere da letto (cfr. la planimetria in elaborato grafico n. '3'); la cucina di fatto non esiste ed è stata allocata nel vano seminterrato (quindi all'esterno dell'abitazione) realizzato abusivamente (foto n. 29); il sub 2 è



stato, anch'esso abusivamente, inglobato nell'abitazione e trasformato in una sorta di soggiorno (sarebbe un specie di *open space* senza piano cottura, foto n. 30 e n. 31); l'impianto elettrico è incompleto (mancano le placchette di copertura dei frutti, spartano l'impianto di illuminazione); mancante o incompleto pure l'intonaco intorno alle porte interne (foto n. 32). Simile la situazione esterna: mentre il prospetto principale si presenta intonacato e ben curato (cfr. foto n. 20), i prospetti laterali e posteriori non sono rifiniti e, in certe porzioni, anche ammalorati (cfr. foto n. 21 e n. 22).

- Il sub 2 era e, catastalmente, ancora è un D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) di mq. 55,00 coperti e mq. 47,00 calpestabili (planimetria catastale riportata nell'allegato n. '13'). Come anticipato, la sua destinazione catastale ed urbanistica è stata variata senza alcun titolo autorizzativo e mutata in locale abitativo di fatto annesso all'abitazione.

Oltre agli abusi già rilevati (vano seminterrato e variazione della destinazione d'uso del sub 2), a modeste variazioni della distribuzione interna dei vani e alla realizzazione/variazione di alcune aperture, sull'intero immobile è stato effettuato un pesante intervento di sopraelevazione (intorno a ml. 0,80-1,00) con sovrastante copertura a tetto a doppia falda (cfr. foto n. 20 e n.21). Per il resto l'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia n. 55 del 17/4/1980 rilasciata dal Comune di Vittoria a XXXXXXXX (danti causa dell'attuale esecutato) e gravante sulle particelle 40, 117, 292 e 315. La concessione fu trascritta all'Ufficio del Registro di Ragusa ai nn. 6039/5530 il 6/5/1980.

Nel primo corpo è ubicato anche il terzo fabbricato (particella 663, sub 1). Si tratta di un piccolo deposito attrezzi allo stato rustico. La sua planimetria è riportata nell'elaborato n. '4'. È un D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività



agricole) di mq. 12 coperti (coincidente con la superficie commerciale) e circa mq. 10,50 calpestabili (planimetria catastale allegata al n. '14'). È realizzato in muratura di blocchetti di calcare tenero con copertura in putrelle e tavelloni (foto n. 33 e n. 34). L'immobile si presenta allo stato rustico, privo di intonaci e impianti. È destinato a deposito attrezzi e, in effetti, all'interno sono custodite solo cianfrusaglie (foto n. 35). Nel complesso, le sue condizioni d'uso e manutenzione risultano appena accettabili.

È difforme dalla planimetria catastale (secondo la quale dovrebbe avere una superficie coperta di circa mq. 20)¹ e non è in regola urbanisticamente. Infatti, di esso non c'è traccia alcuna nelle due concessioni sopra richiamate (la n. 55 e la n. 56 entrambe del 17/4/1980), benché all'ARTICOLO SETTE dell'atto di provenienza (allegato n. '7') i danti causa dell'attuale debitore ne dichiarino la regolarità urbanistica in forza delle citate concessioni e non, come nel caso dei due successivi immobili, in quanto costruito anteriormente al 1° settembre 1967².

Il quarto fabbricato ricade, invece, nel secondo corpo (particella 661, sub 1). Si tratta di una vetusta casa del forno in pessimo stato conservativo facente parte di un caseggiato rurale con corte interna da cui ha accesso. La sua planimetria è riportata nell'elaborato n. '4'. È un D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) di mq. 46,00 coperti e circa mq. 34,60 calpestabili (per la planimetria catastale cfr. allegato n. '15'). È realizzato con tecniche costruttive ('muri a cascia' e copertura in travi e travetti di legno, canne e tegole comuni, cfr. foto n. 36 e n. 37). L'immobile si presenta in pessime condizioni, il tetto è parzialmente crollato e i muri perimetrali sono

¹ In effetti la sua superficie in catasto terreni coincide esattamente con la superficie reale (mq. 12).

² Data di entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967 che estendeva l'obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio comunale e, quindi, anche fuori dal centro abitato.



fortemente deteriorati alla base, tanto da far temere cedimenti e crolli imminenti. Inesistenti gli impianti. Destinato a deposito attrezzi, allo stato, è del tutto inagibile e, catastalmente, potrebbe annoverarsi fra i beni collabenti. A parte questa lieve difformità catastale (D/10 anziché F/2), per il resto si ritiene in regola urbanisticamente in quanto, come dichiarato nell'ARTICOLO SETTE dell'atto di provenienza (allegato n. '7') dai danti causa dell'attuale debitore, verosimilmente edificato prima del 1° settembre 1967.

Anche il quinto ed ultimo fabbricato, adiacente al precedente, ricade nel secondo corpo (particella 664, sub 1 e 2) e fa parte dello stesso caseggiato rurale con corte interna da cui ha accesso. È suddiviso in due subalterni distinti:

- il sub 1 è un vecchio vano rurale accatastato quale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) di mq. 30,80 coperti e mq. 22,00 calpestabili (per la planimetria catastale cfr. l'allegato n. '16'). Pur essendo coevo con l'immobile adiacente (particella 661/1) con cui condivide la tecnica costruttiva, presenta condizioni leggermente migliori: il tetto non è ancora collassato e i muri sono meno deteriorati (foto n. 38). Tuttavia, visto lo stato di totale incuria ed abbandono in cui versa (l'esecutato durante il sopralluogo riferiva di non esserci stato da anni!), è facile intuire che a breve le sue condizioni saranno equiparabili a quelle del precedente. Si conferma la regolarità catastale e quella urbanistica per gli stessi motivi già enunciati per il quarto fabbricato.
- anche il sub 2 è un vecchio vano rurale (foto n. 39³) all'interno del quale sono stati realizzati -tramite tramezzi in forati costruiti fino ad una certa altezza- alcuni vani abitativi. Si tratta, infatti, di un A/4 (abitazioni di tipo popolare) di 2^a classe con una

³ La cisterna di cui si intravede il collo ricade sulla corte comune e, quindi, non rientra fra le proprietà staggite.



consistenza catastale di 3,5 vani (superficie coperta mq. 68,00 (equivalente alla superficie commerciale) e calpestabile mq. 48,60, planimetria catastale in allegato n. '17'). Le intenzioni erano buone, ma il tempo e la negligenza stanno condannando anche questo immobile alla stessa fine dei due precedenti: intonaci scrostati e lesionati, infissi interni sfondati ed esterni inservibili, impianti inesistenti (foto n. 40 e n. 41). Anche il tetto a copertura dell'interno immobile si presenta ammalorato in diversi punti (foto n. 42). Regolare, in base alle stesse considerazioni dipanate per i due immobili precedenti, è la sua situazione catastale ed urbanistica.

Si sottolinea che la precarietà delle ultime tre unità immobiliari (particelle 661/1, 664/1 e 664/2) si riscontra anche all'esterno (cfr. foto n. '43' e n. '44').

Infine, sul primo corpo sono presenti anche una vasca di accumulo dell'acqua per l'irrigazione (foto n. '45') ed un pozzo trivellato (foto n. '46').

La vasca, in cemento armato, ha un diametro di circa ml. 7,50 e un'altezza fuori terra di circa ml. 3,00, per una capienza netta stimata intorno ai mc. 100-120. Non è in buone condizioni d'uso e manutenzione. È regolare sia catastalmente (giusta art. 3, comma 3 del Decreto del Ministero delle Finanze n. 28 del 2/1/1998) che urbanisticamente (giacché in base al D.Lgs. n. 222/2016 le vasche per irrigazione rientrano nella c.d. "Edilizia libera").

In effetti, giusto quanto riportato all'ARTICOLO QUATTRO dell'atto di provenienza (allegato n. '7'), i pozzi ricadenti nella proprietà (precisamente nella particella 662 ex 312), dovrebbero essere due: il primo regolarmente denunciato ai sensi dell'art. 103 del T.U. n. 1775 dell'11/12/1933 al Genio Civile di Ragusa da XXXXXXXX il 26/3/1975 avente una portata di lt. 15/sec. e una profondità di ml. 101 e per il quale il suddetto ufficio rilasciò il certificato di avvenuta denuncia n. 8892 del 28/12/1977 (pratica n. 1852/Vittoria) e il secondo denunciato ai sensi della citata normativa da XXXXXXXX il

26/12/1982 avente una profondità di ml. 102 e una portata di lt. 3,666/sec. giusto certificato di regolare denuncia n. 5631 del 19/4/1984 (pratica n. 3146/Vittoria). Sui luoghi, tuttavia, se n'è rinvenuto uno solo e non è stato possibile accertare quale dei due sia quello in funzione. Né l'ha saputo precisare l'esecutato. 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 dai precedenti proprietari, né tanto meno dal debitore.

Come si diceva nel precedente capitolo 3, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Tuttavia, ve n'è uno accluso all'atto di provenienza (allegato n. '7') che, sebbene non più valido, fu rilasciato ai sensi dell'ancora vigente P.R.G. del Comune di Vittoria (approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente). Da tale documento si desume che alla data di rilascio del certificato (23/6/2015):

- le particelle 40, 117 e 292 ricadono nella zona "E - Zona prevalentemente destinata agli usi agricoli" ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. e sono interessate dalla zona "G2 - Zone sottoposte a vincolo di protezione del nastro stradale" ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A.;
- le particelle 313, 315 e 316 ricadono in zona "E";
- la particella 662 in parte "sede viaria" (di previsione sul P.R.G.) e in parte nella zona "E" interessata dalla "G2";
- la 314 in aree per servizi di proprietà o di gestione privata;
- la 317 in parte in zona "E" e in parte in zona "Bnc" comprendente i nuclei residenziali di antica edificazione nella campagna.

Il fondo è interessato al 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, in quanto ricadente in area di interesse archeologico [art. 142, comma 1, lettera m) del citato decreto].

Lo stesso regime di tutela è ribadito anche dal 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 l), alinea c) del mandato]*

Giusta comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. '18') il debitore non ha stipulato contratti di affitto riguardanti i beni staggiti e, pertanto, è nel pieno possesso degli stessi.

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

Non sono stati rilevati particolari vincoli o oneri gravanti sul bene oltre a quelli di cui si dirà successivamente. Essendo i fabbricati edifici singoli, non esistono oneri di natura condominiale. Tutte le particelle di terreno sono state asservite alle citate concessioni edilizie n. 55 e n. 56, entrambe del 17/4/1980, che ne limitano l'attitudine edificatoria senza estinguerla completamente (è ancora disponibile della 'cubatura' residua).

Come detto in premessa e in base alle stesse argomentazioni sopra addotte, non si sono esperite indagini presso l'Ufficio Ruolo Generale della Cancelleria del Tribunale di Ragusa.

In definitiva, oltre a quelli scaturenti dalle concessioni edilizie, non sono stati riscontrati altri oneri, vincoli, pesi o limitazioni d'uso a carico dei beni in parola.

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

Per ricostruire compiutamente la continuità ventennale, conviene partire

dall'esame dell'atto di compravendita del 28/6/1973 stipulato dal Notaio Giombattista Garrasi già da Vittoria, Rep. 254696, reg.to a Vittoria il 13/7/1973 al n. 7288, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 12/7/1973 ai nn. 20087/17113, atto con cui i danti causa dell'attuale esecutato acquisirono la proprietà pignorata.

Con questo rogito le signore XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX alienarono diverse loro proprietà ivi comprese quelle staggite. In particolare, ai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX andarono, in quote uguali e indivise, le seguenti particelle tutte ricadenti nel foglio 175 di Vittoria:

- 40, 117, 292, 313 e 315 per 1000/1000;
- 18, 288 e 317 per 500/1000.

Invece, ai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX andarono, in quote uguali e indivise, le seguenti particelle tutte ricadenti nel foglio 175 di Vittoria:

- 312, 314 e 316 per 1000/1000;
- 18, 288 e 317 per 500/1000.

In sostanza, quindi, si formarono tre diverse unità negoziali:

- la prima, formata dalle particelle 40, 117, 292, 313 e 315, appartenente per 36/36 ai coniugi XXXXXXXX (e, quindi, per 18/36 ciascuno);
- la seconda, formata dalle particelle 312, 314 e 316, appartenente per 36/36 ai coniugi XXXXXXXX (e, quindi, per 18/36 ciascuno);
- la terza, formata dalle particelle 18, 288 e 317, appartenente per 18/36 ai coniugi XXXXXXXX (e, quindi, per 9/36 ciascuno) e per 18/36 ai XXXXXXXX (e, quindi, per 9/36 ciascuno).

A seguito di vari atti di aggiornamento catastali, la 288 fu frazionata in due: la 288/a restò 288 e la 288/b divenne al 318. La 288 (ex 288/a) fu fusa con la 18 ed originarono i due subalterni afferenti alla 664 (in effetti dalla 288 derivò la 664/1 e dalla 18 la

664/2), mentre dalla 318 (ex 288/b) derivò la 661/1.

Tale cronistoria, resa possibile grazie alla consultazione degli atti 'Garrasi' e 'Demostene' effettuata presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Modica e alle visure storiche riunite nell'allegato n. '19', è stata necessaria per correggere un'imprecisione presente tanto nell'atto di provenienza in Notaio Scifo (allegato n. '7') quanto nella relazione ipocatastale del Notaio Manenti (versata nel fascicolo della procedura). Infatti, a differenza di quanto riportato in tali documenti, la particella 661/1 (ex 318 e, prima ancora, 288) non era di proprietà di XXXXXXXX per 36/36, ma dello stesso per 18/36, di XXXXXXXX per 12/36 e dei di lei figli XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per 2/12 ciascuno. Invero, la sua 'sorte' è legata a quella delle particelle 317, 664/1 (ex 288) e 664/2 (ex 18). L'imprecisione rilevata scaturisce anche da una certa approssimazione nell'attribuzione delle quote ai vari soggetti interessati riscontrabile nelle note di trascrizione dei citati atti e che si trovano allegate anche alla presente relazione (cfr. quanto si dirà infra).

Alla luce di tutto quanto fin qua argomentato, la ricostruzione dei passaggi di proprietà nei venti anni precedenti il pignoramento è la seguente.

L'intera proprietà delle particelle 40, 117, 292, 313, 315, nonché quella delle particelle 474/1 e 474/2 (derivate entrambe dalla 117) del foglio 175 di Vittoria pervenne all'attuale esecutato per atto pubblico di compravendita del 21/07/2015 (allegato n. '7') ricevuto dal Notaio Maria Scifo da Vittoria, Rep. n. 20247, registrato a Vittoria con il n. 1731 in data 3/8/2015, e trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare, il 4/8/2015 ai nn. 10863/6742 (allegato n. '20') da potere di XXXXXXXX (Comiso, 1/8/1934), proprietario per 36/36. Si fa rilevare che la suddetta trascrizione fu rettificata in data 28/1/2016 con nota registrata ai nn. 1031/673 (allegato n. '21') per specificare che *«per mero errore non era stato tenuto conto della*



dichiarazione resa dal signor XXXXXXXX per cui i beni di cui alla presente vendita non ricadono in comunione legale ma sono beni personali perché destinati all'esercizio della propria attività di coltivatore diretto».

A XXXXXXXX i sopra citati cespiti pervennero:

- per 18/36 grazie al menzionato atto di compravendita del 28/6/1973 stipulato dal Notaio Giombattista Garrasi già da Vittoria, Rep. 254696, reg.to a Vittoria il 13/7/1973 al n. 7288, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 12/7/1973 ai nn. 20087/17113 (nota non reperita telematicamente, ma i dati sono stati confermati dalla visura effettuata presso l'Archivio Notarile);

- per i restanti 18/36 in forza della successione della moglie XXXXXXXX (nata a Comiso l'11/5/1943 ed ivi deceduta il 17/4/1998), giusta denuncia di successione del 15/10/1998, n. 812, Vol. 212, Ufficio del Registro di Vittoria, trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare, il 15/5/2000 ai nn. 7477/6070 (allegato n. '22'). Con detta successione, oltre al marito, ereditava anche il fratello della *de cuius* XXXXXXXX (Comiso, 18/1/1952) e, pertanto, alla successione seguì l'atto di divisione fra i cognati rogato dal Notaio Giovanni Demostene, rep. 128431 del 26/11/2005, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare, il 6/12/2005 ai nn. 27664/13763 (allegato n. '23'), con successiva rettifica del 24/12/2005 giusta nota trascritta ai nn. 29437/14688 (allegato n. '24') con la quale si corregge semplicemente il foglio di una particella non pignorata.

L'intera proprietà delle particelle 314, 316, nonché (tutte derivate dalla 312) quella delle particelle 404/1, 404/2, 662 e 663/1 del foglio 175 di Vittoria giunse all'esecutato per 24/36 da XXXXXXXX (Comiso, 24/11/1937), per 4/36 da XXXXXXXX (Comiso, 23/9/1967), per 4/36 da XXXXXXXX (Comiso, 2/4/1971) e per 4/36 da XXXXXXXX (Comiso, 13/2/1973) a seguito del citato atto 21/07/2015 (allegato n. '7') a rogito del



Notaio Maria Scifo da Vittoria, rep. n. 20247. Ad XXXXXXXX la proprietà era pervenuta per 18/36 in forza del citato atto 'Garrasi'. I rimanenti 18/36 li aveva acquistati con lo stesso atto il di lei marito XXXXXXXX (nato a Comiso il 23/8/1930 ed ivi deceduto il 22/1/2015), a seguito della cui successione (denuncia n. 266, Vol. 9990, del 23/4/2015) trascritta all'agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare, il 25/5/2015 ai nn. 6751/4425 (allegato n. '25'), i suoi 18/36 andarono per un 6/36 alla moglie (la cui quota, quindi, ascese a 24/36) e per 4/36 a ciascuno dei tre figli della coppia (XXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX).

Infine, l'intera proprietà delle particelle 317, 661/1 (ex 318) e 664 sub 1 (ex 288) e 664 sub 2 (ex 18) del foglio 175 di Vittoria pervenne all'esecutato per 18/36 da XXXXXXXX (Comiso 1/8/1934), per 12/36 da XXXXXXXX (Comiso, 24/11/1937) per 2/36 da XXXXXXXX (Comiso, 23/9/1967), per 2/36 da XXXXXXXX (Comiso, 2/4/1971) e per 2/36 da XXXXXXXX (Comiso, 13/2/1973) in virtù del citato atto 21/07/2015 (allegato n. '7') rogato dal Notaio Maria Scifo da Vittoria, rep. n. 20247. I suddetti immobili furono inizialmente acquistati dai coniugi XXXXXXXX per 9/36 ciascuno e dai XXXXXXXX per 9/36 ciascuno, giusto il più volte citato atto 'Garrasi'.

Per effetto della richiamata successione di XXXXXXXX (allegato n. '22'), dell'atto di divisione in Notaio Demostene (allegato n. '23') e della successione di XXXXXXXX (allegato n. '25'), la proprietà delle particelle menzionate andò per 18/36 a XXXXXXXX (ai 9/36 di sua proprietà si aggiunsero i 9/36 di proprietà della defunta moglie XXXXXXXX), per 12/36 ad XXXXXXXX (ai 9/36 di sua proprietà si aggiunsero i 3/36 di proprietà della defunto marito XXXXXXXX) e per 2/36 ciascuno ai germani XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX, figli dei coniugi XXXXXXXX (ereditati dal padre XXXXXXXX).

Per nessuna delle due successioni effettuate nel corso del ventennio (C XXXXXXXX e XXXXXXXX) è stata riscontrata l'accettazione esplicita, mentre si possono considerare

entrambe accettate tacitamente.

Per individuare le formalità pregiudizievoli gravanti su beni pignorati si è effettuata l'ispezione immobiliare riguardante l'esecutato 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.).

Per completare il quadro delle verifiche ipotecarie, si sono ricercate eventuali formalità riguardanti gli immobili scegliendo la particella 662 del foglio 175 rappresentativa dei cespiti in capo all'esecutato. Tale ulteriore controllo non ha rilevato la presenza di ulteriori formalità gravanti sui cespiti indagati se non quelle già incluse nell'ispezione riguardante il debitore (allegato n. '26').

Quindi, sono acquisite telematicamente le note delle formalità rimaste in quanto presumibilmente riferibili agli immobili pignorati in forza dell'esecuzione che ci occupa. 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 mutuo decennale dell'11/02/2016, rep. 20796, a favore di XXXXXXXX iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 18/02/2016 ai nn. 1966/401 per € 124.000,00 (capitale € 62.000,00) contro il debitore gravante su tutti i cespiti ad eccezione della particella 317 (allegato n. '27').
2. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale Civile di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo dell'11/07/2017, rep. 1617/2016, a favore di XXXXXXXX, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 17/07/2017 ai nn. 10552/1764 per € 90.000,00 (capitale € 84.565,86) contro il debitore per tutti i cespiti pignorati (allegato n. '28');



3. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale Civile di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 24/10/2017, rep. 1725/2017, a favore XXXXXXXX, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 18/01/2018 ai nn. 829/99 per € 50.000,00 (capitale € 29.794,97) contro il debitore per tutti i cespiti pignorati (allegato n. '29');
4. Trascrizione contro per verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa, Rep. 953 dell'1/04/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 18/04/2018 ai nn. 5935/4165 a favore di XXXXXXXX contro il debitore per tutti i cespiti pignorati (allegato n. '30').

Si sono, infine, acquisite le note di trascrizione relative alle concessioni edilizie già citate:

5. Trascrizione contro per concessione edilizia n. 55 del 17/4/1980 rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale (abitazione agricola) con annesso magazzino in Contrada Anguilla di Vittoria, giusto atto amministrativo redatto dal Comune di Vittoria del 30/04/1980, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 6/5/1980 ai nn. 6039/5530 a favore del Comune di Vittoria (C.F.: 82000830883) contro XXXXXXXX e XXXXXXXX e gravante sulle particelle pignorate 40, 292, 117 e 315 del foglio 175 (allegato n. '31').
6. Trascrizione contro per concessione edilizia n. 56 del 17/4/1980 rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale (abitazione agricola) con annesso magazzino in Contrada Anguilla di Vittoria, giusto atto amministrativo redatto dal Comune di Vittoria del 30/04/1980, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 6/5/1980 ai nn. 6040/5531 a favore del Comune di Vittoria (C.F.: 82000830883) contro XXXXXXXX e XXXXXXXX e gravante sulle particelle pignorate 312 e 314 del foglio 175 (allegato n. '32').



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.

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

La classificazione catastale delle particelle di terreni corrisponde al loro stato di fatto rilevato (seminativo irriguo).

Diversa la situazione dei fabbricati.

Infatti, le planimetrie reali sia del primo che del secondo fabbricato sopra descritti (particelle 404/1, 404/2, 474/1 e 474/2) sono lievemente difformi da quelle depositate in catasto (diversa distribuzione interna dei vani, variazioni nelle aperture esterne e nelle porte interne, ecc.) per la regolarizzazione delle quali si rende necessaria la presentazione di nuove planimetrie. Inoltre, la destinazione d'uso della particella 474/2, come si diceva, è stata abusivamente variata da magazzino agricolo (censito come D/10) a vano abitativo accluso al mappale 474/1. Anche in questo caso occorre istruire una doppia pratica: al comune per chiederne la variazione a livello urbanistico e al catasto per variarne l'allibramento.

Anche la planimetria catastale del terzo fabbricato (mappale 663/1) si presenta difforme dalla realtà (maggiori dimensioni dell'immobile in catasto), benché la sua superficie catastale coincida con quella reale. La regolarizzazione presuppone la presentazione all'Agenzia del Territorio della planimetria aggiornata.

Infine, sarebbe opportuno aggiornare la categoria catastale del quarto fabbricato (particella 661/1), col tetto parzialmente crollato, variandola da D/10 (annesso agricolo) a F/2 (unità collabente).

Si prevede che il costo di tali regolarizzazioni (ivi compresi quelli relativi al terzo

fabbricato, come meglio infra si dirà), per oneri catastali e spese tecnico-professionali, ammonti a circa € 3.200,00.

Anche del punto di vista urbanistico sarebbero necessari interventi di regolarizzazione riguardanti, in particolare, il secondo (mappali 474/1 e 474/2 e il terzo (mappale 663/1) fabbricato.

Infatti, mentre nel primo fabbricato (mappali 404/1 e 404/2) le violazioni urbanistiche riguardano solo la diversa distribuzione interna dei vani e la modesta costruzione del canile sul prospetto posteriore, le violazioni urbanistiche a carico del secondo fabbricato concernono la realizzazione della copertura a tetto che ha comportato anche una sopraelevazione di circa cm. 80-100, la realizzazione di un vano semicantinato (ove è attualmente collocata la cucina, risalente verosimilmente all'originaria costruzione dell'edificio), la diversa distribuzione degli spazi interni e il cambiamento di destinazione d'uso del magazzino agricolo annesso.

Riguardo la copertura con sopraelevazione e il vano seminterrato, benché si ritiene che potrebbero essere sanabili dal punto di vista strettamente urbanistico, istruendo la relativa pratica e pagando gli oneri concessori scaturenti, in quanto si reputa che per essi si possa dimostrare la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'abuso e a quelli attuali, tuttavia pressoché impossibile sarebbe ottenere dall'Ufficio del Genio Civile il rilascio della certificazione antisismica (indispensabile per la pratica di sanatoria) che dovrebbe necessariamente riguardare l'intero edificio. Peraltro, si fa presente che questa tipologia di costruzione (sopraelevazione e copertura a con tetto a falde) non rientra fra quelle "non assoggettabili alla normativa antisismica" ai sensi di diverse note diramate dagli Uffici del Genio Civile regionali (cfr., ad esempio, l'allegato n. '33'). In ogni caso, per l'adeguamento sismico dell'intero edificio si renderebbero necessari onerosi interventi edilizi.



Inoltre, si dovrebbe compulsare anche la Sovrintendenza ai BB.CC.II. ricadendo il fabbricato *de quo* in zona vincolata (vincolo archeologico).

Alla fine dei conti, a parte l'incertezza sulla reale possibilità di ottenere tutti i nulla osta necessari, la regolarizzazione della sovrastruttura e del seminterrato verrebbe a costare molto più del loro reale valore di mercato e, pertanto, si ritiene che questi abusi vadano rimossi e l'intero fabbricato riportato allo stato cristallizzato nella concessione edilizia del 1980.

Fatto ciò, si potrebbero regolarizzare il cambio di destinazione d'uso del magazzino (mappale 474/2) e le piccole difformità nella distribuzione degli spazi interni e delle aperture (rilevate anche a carico del primo fabbricato) istruendo le relative pratiche al Comune con un costo per oneri professionali e per oneri concessori che si stima di circa € 4.500,00.

Anche il terzo fabbricato (particella 663/1) va ritenuto abusivo, benché -come si diceva- i danti causa del debitore abbiano dichiarato nell'atto di provenienza (allegato '7') che fosse urbanisticamente regolare in quanto incluso nelle concessioni edilizie del 1980. Di esso, però, in tali concessioni non v'è traccia alcuna (cfr. anche le relative trascrizioni allegate ai nn. '31' e '32'). Né i precedenti proprietari lo inclusero fra i fabbricati costruiti prima del 1° settembre 1967 e, pertanto, andrebbe sanato. Tuttavia, confrontando il suo modesto valore di mercato (si tratta di un fabbricato di appena mq. 12, mal rifinito, già ammalorato, privo di impianti ed infissi) con i costi di regolarizzazione (pratiche al Comune, al Genio Civile, alla Sovrintendenza ai BB.CC.II, al Catasto) si giunge alla medesima conclusione tratta per gli abusi perpetrati a carico del secondo fabbricato: il gioco non vale la candela! Quindi, anch'esso andrebbe demolito e la particella di sedime restituita al Catasto Terreni tramite opportuno atto di aggiornamento catastale (pratica il cui costo è stato già incluso in quelli precedentemente stimati per



le regolarizzazioni catastali).

Il costo delle demolizioni previste (il canile, la sovrastruttura e il piccolo deposito attrezzi) si stima ammonti a circa € 3.000,00 scaturente da una cubatura da demolire pari a circa mc. 300 e da un costo di demolizione vuoto per pieno, compreso il trasporto a rifiuto ed ogni altro onere, stimato in € 10,00/mc.

Si dovrebbe, inoltre, murare il vano seminterrato del secondo fabbricato e ricollocare la cucina laddove era originariamente prevista ("Letto 4" in elaborato grafico n. 3). I costi previsti si possono stimare in € 2.500,00)

Ovviamente, i fabbricati sono privi del certificato di abitabilità e di conformità degli impianti tecnici (peraltro, inesistenti in quattro su cinque).

Gli Attestati di Prestazione Energetica non vengono prodotti giusta circolare del 18/11/2021 a firma dei GG.EE. del Tribunale di Ragusa. Tuttavia, si fa presente che nell'atto di provenienza (allegato '7') sono inclusi tutti quelli necessari (fabbricati ad uso abitativo), peraltro in corso di validità in quanto aventi scadenza decennale ed emessi nel luglio 2015. Da tale documentazione si evince che i fabbricati interessati (mappali 404/1, 474/1 e 664/2) hanno tutti classe energetica 'G'.

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. '34') elaborati dalla Commissione Provinciale.

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 economica e pandemica che molto ha depresso i prezzi e ha parecchio limitato le compravendite determinando una certa 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 dei cespiti in esame.

In effetti, un buon punto di partenza per la stima sarebbe rappresentato dal valore dichiarato nell'atto di provenienza pari ad € 75.000,00 (vedi 'ARTICOLO TRE' in allegato n. '7'). Tuttavia, tale cifra sembra sottostimata considerata, peraltro, la presenza di due fabbricati (mappali 404 sub 1 e 2 nonché 474 sub 1 e 2) che, pur con tutti i rilievi circa il loro stato d'uso e manutenzione e le loro pecche dal punto di vista della regolarità urbanistica e catastale, hanno comunque un certo valore. Anche il quarto (mappale 661/1) e il quinto fabbricato (664 sub 1 e 2), sebbene in pessime condizioni di conservazione (tanto da indurre lo scrivente a ritenere collabente uno dei due), hanno comunque un certo valore non foss'altro per la cubatura che dispiegano.

Tutto ciò premesso e precisato, si può procedere alla stima degli immobili pignorati.



Per quanto riguarda i terreni, essi si possono ascrivere ad un'unica tipologia, ovvero seminativo irriguo, tipologia -peraltro- coincidente con il classamento catastale.

Premesso che la superficie lorda dei terreni pignorati ammonta a mq. 36.163 e che per questa tipologia di terreno si ritiene congruo un valore unitario di € 25.000,00/ha (cfr. anche i VAM del seminativo di cui all'allegato n. '34' che, tuttavia, risalgono al 2015), il valore commerciale, considerata una superficie netta da tare di Ha. 3.50.00, si stima ascenda ad € 87.500,00 (= € 25.000,00/ha x ha. 3,50).

Il valore del pozzo e della vasca di raccolta delle acque di irrigazione resta incluso in quello del fondo intero (in quanto è stato considerato irriguo).

Per quanto attiene ai fabbricati si ritengono congrui i valori riportati nella seguente tabella:

| Fabbricato e mappale | Superficie commerciale mq. | Valore unitario €/mq. | Valore totale € |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Primo (404/1 – A/3) | 101,00 | 300,00 | 30.300,00 |
| Primo (404/2) | 52,00 | 250,00 | 13.000,00 |
| Secondo (474/1) | 100,00 | 500,00 | 50.000,00 |
| Secondo (474/2) | 55,00 | 350,00 | 19.250,00 |
| Quarto (661/1) | 46,00 | 100,00 | 4.600,00 |
| Quinto (664/1) | 31,00 | 150,00 | 4.650,00 |
| Quinto (664/2) | 68,00 | 200,00 | 13.600,00 |
| Totale | | | 135.400,00 |

per un valore totale dell'intero lotto 'A', fra terreni (€ 87.500,00) e fabbricati (€ 135.400,00), di € 222.900,00.

Nella seguente tabella sono, invece, inclusi gli oneri per gli interventi di regolarizzazione:

| Oneri | Costo (in €) |
|--|--------------|
| Regolarizzazione catastale | 3.200,00 |
| Regolarizzazione urbanistica | 4.500,00 |
| Demolizioni (canile, sovrastruttura 2° fabbricato e 3° fabbricato) | 3.000,00 |
| Chiusura vano seminterrato e ricollocazione cucina | 2.500,00 |

| | |
|---------------|------------------|
| Totale | 13.200,00 |
|---------------|------------------|

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 di regolarizzazione esposti nella precedente tabella e quantificati in € 13.200,00. Sinotticamente si ha:

| Immobile | Valore commerciale | Abbattimento del 15% | Costi di regolarizzazione | Valore a base d'asta |
|-----------|--------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| Lotto 'A' | € 222.900,00 | € 33.435,00 | € 13.200,00 | € 176.265,00 |

che, in cifra tonda, si fissano ad € 176.000,00 (diconsi euro centosettantaseimila/00).

Ovviamente si costituirà un unico lotto di vendita.

6. 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 all'esecutato.

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.

Al termine delle operazioni di stima è stato formato un unico lotto con valore commerciale di € 222.900,00 e valore a base d'asta, al netto dell'abbattimento forfettario e dei costi di regolarizzazione, di € 176.000,00 (diconsi euro centosettantaseimila/00).

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modica, 9 giugno 2022


 Il Perito Estimatore
 Dott. Agr. Orazio LICITRA





Regione Siciliana

ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI TRAPANI

U.O.B.C. N. 4 "EDILIZIA PRIVATA"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prot. 1741 del 2/2/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al Dirigente Responsabile della U.O.B.S. n. 4/a
Al Dirigente Responsabile della U.O.B.S. n. 4/b
Al Dirigente Responsabile della U.O.B.S. n. 4/c
Al Dirigente Responsabile della U.O.B.S. n. 4/d
Al Dirigente Responsabile della U.O.B.S. n. 4/e

Al coordinatore del "gruppo deposito A"
Al coordinatore del "gruppo deposito B"

e p.c.

Ai Dirigenti Responsabili delle UU.OO.B.CC.

Disposizione di servizio interna alla U.O.B.C. n. 4

(Disposizione n. 11 del 2/2/2009)

Oggetto: – Opere assoggettabili alla L. n. 64/74

Una delle problematiche più comuni rappresentate al sottoscritto da parte dall'utenza, ed anche da parte dei colleghi dell'Unità, è quella relativa alle opere che sono da ritenersi assoggettabili alla normativa sismica di cui alla L. n. 64/74 e relativi decreti attuativi.

Per addivenire ad una risposta al quesito non si può che partire dalla lettura dell'art. **3 della L. n. 64/74**, intitolato "*Opere disciplinate e gradi di sismicità*", che individua, appunto, le opere assoggettate alla legge sismica, che sono "tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche".

La definizione della norma, apparentemente semplice, pone in effetti qualche problema applicativo in considerazione della miriade di casi, a volte anche del tutto particolare o innovativi, che vengono rappresentati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Preliminarmente pare opportuno richiamare una recente sentenza della Corte di Cassazione, la n. 4317 del 2 febbraio 2006 della Terza Sezione Penale, che ha statuito che “qualsiasi intervento edilizio, fatta eccezione per quello di semplice manutenzione ordinaria, se eseguito in zona sismica, deve essere preventivamente denunciato all’ufficio tecnico, al fine di consentire i dovuti controlli in merito al rispetto della disciplina vigente in materia di costruzione in zone sismiche.”

Nel definire le opere assoggettabili, la Suprema Corte ha introdotto, in luogo della dicitura “costruzione la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica” quella forse ancora più estensiva di “qualsiasi intervento edilizio”.

Ciò nonostante, tenuto conto anche della pluriennale prassi adottata in Ufficio, pare opportuno individuare una serie di opere che possono ritenersi oggettivamente poco rilevanti e quindi non assoggettabili alla normativa sismica.

Va innanzitutto puntualizzato che un’opera definita “precaria” ai sensi dell’art. 20 della L.R. n. 4/2003 non è automaticamente esclusa dalla assoggettabilità alla norma sismica. Il concetto di precarietà, infatti, è legato esclusivamente alla facile rimovibilità dell’opera e non di certo alla sua eventuale non pericolosità ai fini sismici, concetti tra loro chiaramente differenti.

Ciò posto si ritiene che possano considerarsi non assoggettabili alla normativa sismica di cui alla L. n. 64/74 le seguenti opere:

a) – Muri di recinzione di altezza massima non superiore a m. 3,00 misurata rispetto al punto più depresso del terreno, che non abbiano funzioni di contenimento.

Si è fatto riferimento agli articoli **878⁽¹⁾ e 873⁽²⁾ del codice civile**, dalla cui lettura combinata si evince che le opere sopra descritte non vengono considerate costruzioni dal codice.

b) – Muri di contenimento di altezza massima non superiore a m. 1,00.

Si ritiene che dette opere, per qualsiasi tipo di materiale, possano non essere assoggettate alla L. n. 64/74 per la modesta entità della spinta delle terre a cui sono soggette.

Rientrano nei casi precedenti anche i muri di contenimento di altezza massima non superiore a m. 1,00 sormontati da muri di recinzione, per un’altezza complessiva non superiore a m. 3,00.

c) – Tettoie aventi copertura con pergolato a maglie aperte, di altezza massima non superiore a m. 3,50 rispetto al piano di calpestio, misurata all’estradosso del punto più elevato.

Si ritiene che dette opere possano non essere assoggettate alla L. n. 64/74 in quanto su di esse non possono agire carichi di entità significativa, né permanenti, né accidentali né di origine sismica, da neve o da vento. Si ritiene parimenti che possano essere assimilate alle coperture di cui sopra anche quelle con teli in materiale deformabile, purché dotati di dispositivi di sfogo.

(1) - **Art. 878 Muro di cinta** - Il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza indicata dall'art. 873. Esso, quando è posto sul confine, può essere reso comune anche a scopo d'appoggio, purché non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai tre metri.

(2) - **Art. 873 Distanze nelle costruzioni** - Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.



d) – Serre per la coltivazione di fiori e piante, aventi copertura con teli in materiale deformabile, purchè dotati di dispositivi di sfiato, di altezza massima non superiore a m. 3,50 rispetto al piano di campagna, misurata all'estradosso del punto più elevato.

Si ritiene che dette opere possano non essere assoggettate alla L. n. 64/74 per le stesse motivazioni di cui sopra.

e) – massetti di fondazione, anche armati, aventi funzioni di livellamento e/o destinati alla collocazione, senza ancoraggio, di manufatti o macchinari non aventi carichi puntuali o lineari concentrati.

f) – manufatti e macchinari semplicemente poggiati e non ancorati al suolo e resi stabili per gravità o tramite contrappesi.

g) – ponteggi, anche se di altezza superiore a m. 20,00, realizzati per la protezione e/o per la manutenzione o ristrutturazione di edifici

L'eventuale assoggettabilità è legata al tipo di intervento da realizzare sull'edificio su cui si interviene. Sono comunque da rispettarsi tutte le prescrizioni imposte dalla vigente normativa sulla sicurezza dei cantieri.

L'elenco di cui sopra è da intendersi indicativo. Saranno comunque assoggettabili alla L. n. 64/74 le opere che, ai sensi del comma 1 dell'art. 1 della L. n. 1086/71 ⁽¹⁾ e della circolare 14/2/1974 n. 11951 del Ministero dei LL.PP. ⁽²⁾, costituiscono un “**complesso di strutture**” realizzate in c.a., c.a.p. o con strutture metalliche. Per le suddette opere, ai sensi della circolare 31/7/1979 n. 19581 del Ministero dei LL.PP. ⁽³⁾, dovrà pure provvedersi al deposito del collaudo statico di cui all'art. 7 della L. n. 1086/71.

A titolo di esempio si cita una recente sentenza (Corte di Cassazione, Sez. III, del 9 settembre 2004) che ha classificato come struttura complessa un vasca in c.a. di dimensioni 5,00 x 6,30 x 3,00.

(1) - L'art. 1, comma 1, della L. 1086/71 recita “Sono considerate opere in conglomerato cementizio armato normale quelle composte da un **complesso di strutture** in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica”.

(2) - La circolare 14/2/1974 n. 11951 del Ministero dei LL.PP. “Istruzioni per l'applicazione della legge 5 novembre 1971, n. 1086” (G.U. n. 214 del 14 agosto 1976, suppl. ord.) recita: “L'articolo 1 della legge definisce, senza dar luogo ad incertezze interpretative, le opere in conglomerato cementizio armato precompresso e quelle a struttura metallica. Qualche dubbio è sorto, invece sull'interpretazione del concetto di opere in conglomerato cementizio armato normale, considerate come tali «le opere composte da un **complesso di strutture** in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica». In altri termini di considerano, ai sensi della legge n. 1086, opere in conglomerato cementizio armato normale quelle costituite da elementi resistenti interconnessi compresi quelli di fondazione, che mutualmente concorrono ad assicurare la stabilità globale dell'organismo portante della costruzione, e che quindi costituiscono un «complesso di strutture», ossia un insieme di membrature comunque collegate tra loro ed esplicanti una determinata funzione statica. Sono quindi escluse dall'applicazione dell'articolo 4 della legge, oltre alle membrature singole, anche gli elementi costruttivi in cemento armato che assolvono una funzione di limitata importanza nel contesto statico dell'opera”.

(3) - La circolare 31/7/1979 n. 19581 del Ministero dei LL.PP. “L.1086/71.Collaudo statico” recita: “Il collaudo statico nelle forme prescritte dall'art. 7, più volte richiamato, è obbligatorio soltanto per le **strutture complesse** in c. a. c.a.p. e per quelle metalliche”.



Si riporta inoltre un elenco di opere, non considerate rilevanti ai fini strutturali, ma di cui vanno considerati i carichi trasmessi alle strutture del realizzando edificio e vanno curati gli ancoraggi alle strutture portanti dello stesso.

a – Aggetti verticali (muri di parapetto, comignoli, torrini) di altezza massima non superiore a m. 2,00;

(potranno essere ammessi aggetti verticali di altezza superiore purchè venga dimostrata la loro resistenza alle forze sismiche)

b – sovrastrutture, da realizzare al di sopra dell'ultimo orizzontamento o al di sopra degli aggetti, con qualsiasi tipo di materiale, purché abbiano le seguenti caratteristiche:

- **altezza massima all'estradosso non superiore a m. 1,50;**
- **i carichi della sovrastruttura vengano “riportati” sul solaio (o sullo sbalzo) in maniera continua con idonei accorgimenti costruttivi;**
- **la sovrastruttura venga perimetralmente ancorata alla struttura portante principale;**

(ove le sovrastrutture non presentano tutte le caratteristiche precedenti dovranno essere calcolate unitamente alla struttura principale e con essa formare uno dei sistemi costruttivi consentiti dalla normativa sismica di riferimento)

c – scale di servizio interne agli edifici, qualsivoglia sia il sistema costruttivo resistente, di tipo prefabbricato, con larghezza della pedata non superiore a 80 cm, delle quali siano forniti gli elementi tecnici principali (ad es. scheda tecnica della ditta fornitrice), lo schema statico e gli ancoraggi alla struttura portante principale e tenuti in debito conto le sollecitazioni trasmesse ad essa;

d – Tettoie aventi copertura con pergolato a maglie aperte, di altezza massima non superiore a m. 3,50 rispetto al piano di calpestio, misurata all'estradosso del punto più elevato, qualora siano ancorate ad un edificio.



Infine, tenuto conto che ai sensi dell'art. 15 della L. n. 64/74 gli interventi di riparazione degli edifici “*debbono tendere a conseguire un maggiore grado di sicurezza alle azioni sismiche*”, possono ritenersi non assoggettabili alla L. n. 64/74:

a) gli interventi sugli elementi non strutturali (tramezzatura interna, pavimenti, intonaci, sovrastrutture) nell'ambito del carico unitario assunto in sede di calcolo per gli elementi strutturali interessati e senza modifica della sagoma dell'edificio;

b) la realizzazione di nuove aperture nella tompagnatura degli edifici con struttura portante intelaiata, qualora la tompagnatura non abbia alcuna funzione portante e le aperture non interessino eventuali nervature verticali di collegamento alla struttura portante principale e sempreché le aperture medesime non necessitino di elementi strutturali accessori che non siano dei semplici travetti prefabbricati con funzioni di architravi;

c) la chiusura di aperture esistenti o di pareti non tompagnate negli edifici con struttura portante intelaiata, nell'ambito del carico assunto in progetto per gli elementi strutturali interessati, e sempreché gli interventi non richiedano la realizzazione di nervature verticali di collegamento alla struttura portante principale.

I Dirigenti e funzionari in indirizzo sono invitati ad attenersi alle indicazioni sopra riportate e a divulgarle presso l'utenza.

Il Dirigente Responsabile della U.O.B.C. n. 4
“Edilizia Privata”
(Ing. Pietro Canale)

Visto: L'Ingegnere Capo
(Ing. Giuseppe Salvatore Piazza)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.495 del 28/01/2015

n.- del -

| REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI MODICA>> Comuni di: ISPICA, MODICA, POZZALLO, SCICLI | | | | | REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<PIANURA DI VITTORIA>> Comuni di: ACATE, COMISO, VITTORIA | | | |
|--|---------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|---|-----------|------------------------|-------------------------|
| COLTURA | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| AGRUMETO | 25574,00 | | | | 27836,00 | SI | | |
| CANNETO | 6671,00 | | | | 7764,00 | | | |
| CARRUBETO | 8978,00 | | | | 9436,00 | | | |
| CHIUSA | 8925,00 | | | | | | | |
| FICODINDIETO | 9325,00 | | | | 9325,00 | | | |
| INCOLTO PRODUTTIVO | 1986,00 | | | | 1986,00 | | | |
| MANDORLETO | 10746,00 | | | | 8049,00 | | | |
| ORTO IRRIGUO | 37892,00 | | | | 37892,00 | | | |
| PASCOLO | 4116,00 | | | | 4116,00 | | | |
| PASCOLO ARBORATO | 5167,00 | SI | | | 5167,00 | | | |
| SEMINATIVO | 11240,00 | SI | | | 10730,00 | SI | | |
| SEMINATIVO ARBORATO | 9758,00 | SI | | | 8781,00 | SI | | |
| SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO | 21358,00 | | | | 21358,00 | | | |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 22218,00 | | | | 21358,00 | SI | | |
| SERRA | 46226,00 | SI | SI | | 46226,00 | SI | SI | |