

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 37/2025 R.G.Es. pendente dinnanzi al Tribunale di Ragusa da XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 10/04/2025, il G.E. Dott. Antonio Pianoforte nominava lo scrivente Dott. Agr. Orazio LICITRA da Modica, con studio nella Via Carlo Papa n. 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 13/10/2025. L'incarico fu accettato da chi scrive con nota del 10/04/2025.

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

Dall'esame degli atti di pignoramento e della documentazione ipocatastale prodotta dal Notaio Niccolò Tiecco da Perugia e grazie alle verifiche effettuate presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Ragusa - Servizio di pubblicità immobiliare 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 ad eccezione di quanto infra si dirà in merito alla particella 644/1 del foglio 98 di Vittoria (oggetto di variazione

intervenuta dopo il 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, la Custode, dopo aver preso accordi con lo scrivente, convocò le parti fissando il primo accesso giudiziario per le ore 16,00 del 13/05/2025 sui luoghi siti in Contrada Gaspanella di Vittoria. All'accesso non fu presente alcuno dei convocati. Tuttavia, dopo aver atteso invano che si presentasse qualcuno per circa 30 minuti, lo scrivente e la Custode si recarono presso l'abitazione dell'esecutato (XXXXXXXXXXXX), dove lasciarono, depositandolo nella buca delle lettere, il biglietto da visita della Custode che fu, successivamente, contattata dal debitore per le vie brevi. Si poté, così, fissare un ulteriore accesso per le ore 17,00 del 12/6/2025 al quale fu presente unicamente l'esecutato.

Lo scrivente procedette, quindi, a richiedere via PEC 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 censiti alle particelle 644/2 e 644/3, benché l'esecutato nel corso del sopralluogo avesse dichiarato che tali immobili fossero privi di titolo autorizzativo.

Grazie agli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa si ottennero le informazioni necessarie per accertare la provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni nel ventennio



precedente il loro pignoramento (avvenuto il 18/02/2025 e trascritto il 20/03/2025), nonché i gravami ipotecari esistenti a carico degli immobili oggetto della corrente procedura.

Per verificare la presenza e la regolarità di eventuali pozzi ricadenti nel compendio pignorato, si è compulsato l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

Si è anche acquisita la copia dell'atto di provenienza presso lo studio della Notaia Maria Scifo da Vittoria.

Per l'accertamento del regime patrimoniale dell'esecutato si è chiesto ed ottenuto dai servizi Demografici del Comune di Vittoria l'estratto dell'atto di matrimonio e il certificato contestuale di residenza e di 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 a qualunque titolo (affitto, comodato, ecc.) del possesso degli immobili indagati.

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 è il Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) e residente a Vittoria (RG) in XXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (cfr. certificati in allegato n. '1'), unica componente del suo nucleo familiare.

L'immobile pignorato è ubicato nel territorio di Vittoria (foglio 98). Ai fini della presente procedura esecutiva si è costituito un unico lotto di vendita.

5. LOTTO UNICO

5.1. Identificazione e descrizione sintetica ed analitica [punto 1), alinea a),

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

I cespiti staggiati inclusi nel lotto ricadono nel foglio 98 del Comune di Vittoria e sono ubicati nella Contrada Gaspanella. Si tratta sia di fabbricati sia di terreni. In particolare, nel lotto in trattazione sono incluse le seguenti U.I.U.:

Proprietà e rispettiva quota di possesso al catasto	Foglio	P.Ile	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
XXXXXXXXXXXXX: 1/1	98	105	1	F/2	---	---	---
		644	2	C/2	2	mq. 33	83,51
			3	C/2	2	mq. 32	80,98

Invece, i terreni afferenti al lotto sono i seguenti:

Proprietà e rispettiva quota di possesso al catasto	F.io	P.Ile	Porz. colt.	Qualità	Classe	Super. mq.	R.D. €	R.A. €
XXXXXXXXXXXXX: 1/1	98	95	---	Semin. arb.	4	1.840	6,18	1,90
		96	---	Seminativo	4	280	0,58	0,13
		100	---	Seminativo	4	74	0,15	0,03
		277	---	Vigneto	5	990	1,79	2,81
		279	---	Vigneto	5	750	1,36	2,13
		303	---	Uliveto	3	960	2,48	1,98
		304	---	Uliveto	3	6.995	18,06	14,45
		305	---	Uliveto	3	160	0,41	0,33
		306	---	Uliveto	3	11.450	29,57	23,65
		364	---	Uliveto	3	1.750	4,52	3,62
		373	---	Semin. arb.	4	260	0,87	0,27
		374	---	Semin. arb.	4	325	1,09	0,34
		390	---	Vigneto	5	305	0,55	0,87
		645	---	Seminativo	4	23.805	49,18	11,06
Totali						49.944	116,79	63,57

Tanto risulta dalla visura catastale allegata al n. '2'. L'estratto di mappa, l'aerofotografia e le planimetrie dei fabbricati di cui ai mappali 644/2 e 644/3 redatte dallo scrivente (anche in base alle misure rilevate durante l'accesso) sono riportati



nell'elaborato grafico n. '1'. Le planimetrie catastali sono incluse negli allegati n. '3' e n. '4'.

L'intero immobile pignorato conta di un fabbricato suddiviso in due subalterni, tre stacchi principali di terreno, vicini ma non contigui, e tre particelle isolate (una delle quali è un fabbricato collabente). Esso ha accesso dalla S.P. n. 69 "Gaspanella-Alcerito" e dista circa km. 8+500 dalla periferia di Vittoria.

Il fabbricato (Vittoria, foglio 98, particelle 644/2 e 644/3), ha una superficie coperta di circa mq. 77, pignorato per 1000/1000, ed è inglobato all'interno della particella 645. La particella 644 al catasto terreni ha una superficie di mq. 95.

In catasto i due subalterni risultano allibrati come C/2 (magazzini e locali di deposito). In effetti, nel subalterno 2 sono allocati gli impianti per la fertirrigazione (foto n. '1' e '2'), mentre il subalterno 3 appare più come un deposito generico (foto n. '3' e '4') dotato di spogliatoio e W.C. I due sub sono divisi da una corte scoperta. Lo stato di fatto del sub 2 è lievemente difforme da quello riportato nei disegni tecnici allegati alla richiesta di concessione in sanatoria di cui infra si riferirà. Infatti, in tali disegni è presente una tramezzatura simile a quella del sub 3, che in realtà non esiste. I fabbricati, in muratura, hanno caratteristiche costruttive simili: intonaco a cemento grezzo, pavimento in massetto di calcestruzzo, tamponature interne in blocchetti forati, infissi in metallo e copertura in profilati scatolari di acciaio e pannelli coibentati sormontati da una rete elettrosaldata e da un massetto di calcestruzzo alleggerito con polistirolo. Nel sub 2 è presente l'impianto elettrico a servizio del sistema di fertirrigazione, mentre il sub 3 ne risulta privo. Mancano altri tipi di impianti (idrico, fognario, di termoregolazione, ecc.).

I locali sono in normali condizioni di uso e manutenzione.

La superficie commerciale o convenzionale o commerciale vendibile, ovvero quella che verrà posta alla base della stima, viene calcolata in base alla tabella utilizzata

dall'Agenzia delle Entrate e riportata nell'allegato n. '5'. Sulla scorta di tale tabella e considerando che la superficie del fabbricato principale è di mq. 77 (A1) e la superficie scoperta è di mq. 17 (F), la superficie commerciale risulta pari a:

Ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie coperta	Coefficiente moltiplicatore	Superficie commerciale
A1	Vani principali	77,00	1,00	77,00
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.	17,00	0,10	1,70
Totale superficie commerciale				78,70

che si arrotonda a mq. 79,00.

Il primo stacco è il più importante ed è formato dalle particelle di terreno 303, 304, 305, 306 e 645; in effetti, dall'estratto di mappa all'interno della particella 306 risulterebbe ricadere il mappale 320, un ente urbano esteso mq. 350 (cfr. visura in allegato n. '6') che, tuttavia, non esiste da tempo sui luoghi come dimostra la sequenza storica delle aerofotografie tratte da Google Earth (cfr. elaborato n. '1') né è stato oggetto di pignoramento. Pertanto, la superficie di questa particella non verrà presa in considerazione per la stima del lotto e l'estensione complessiva del primo stacco ammonta a mq. 43.370. Esso confina: a nordest con la citata S.P. n. 69; a nordovest con immobili di xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, nonché di xxxxxxxxxxxx; a sudovest ancora con terre di xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx; a sudovest e a sudest con terre non staggite dello stesso esecutato; a sudest con immobile appartenente alla ditta xxxxxxxxxxxx. Coordinate dell'accesso: 36,95453323043429 N - 14,45381668884413 E.

Si presenta sistemato a gradoni pianeggianti e digradanti verso la strada provinciale con un'altitudine variabile da circa m. 129 s.l.m. (rilevata in corrispondenza dei fabbricati a monte) fino a circa m. 119 s.l.m. (per il pianoro confinante con la provinciale). È di medio impasto tendente allo sciolto e appare di buona fertilità. Il clima è quello tipico



della piana di Vittoria, caratterizzato da estati calde ed asciutte e da inverni miti e poco piovosi. È prevalentemente investito a serre con strutture portanti in metallo e copertura in film plastico flessibile. Si tratta di 5 blocchi di serre aventi tutte le stesse caratteristiche costruttive: larghezza campata di ml. 8,00, distanza fra gli archi portanti ml. 2,50, altezza al colmo ml. 5,80 che si riduce a ml. 4,80 in un modulo del blocco n. 3 la cui campata è di ml 4,00. Nell'immagine che segue il layout dei blocchi:



Le superfici dei 5 blocchi di serre sono riportate nella seguente tabella:

Blocco	Numero archi	Distanza fra gli archi ml.	Numero campate	Larghezza campate ml.	Superficie mq.
1	12	2,50	6	8,00	1.440
2	13	2,50	6	8,00	1.560
3	17	2,50	11,5	8,00	3.910
4	17	2,50	12	8,00	4.080
5	16	2,50	12	8,00	3.840
Totale					14.830

La loro superficie si attesta, quindi, intorno ai mq. 14.830. Al momento del primo accesso le serre erano coltivate a pomodorini (foto n. '5', n. '6', n. '7' e n. '8'). La viabilità interna disimpegna bene le strutture serricole.

Meno che ordinarie le dotazioni tecnologiche che, oltre agli arrotolatori manuali dei teli in plastica, contano dell'impianto di fertirrigazione e di quello di raccolta delle acque piovane e della relativa canalizzazione intubata e sotterrata che convoglia l'acqua piovana nel capiente laghetto.

Tale manufatto ha una superficie di mq. 1.800 e una cubatura stimata di circa mc. 3.000. È realizzato con le consuete tecniche costruttive: tessuto non tessuto sulla superficie e sottostante telo EPDM (gomma sintetica vulcanizzata in etilene-propilene-diene). L'acqua piovana che raccoglie viene poi pompata fino ad una vasca di raccolta dal diametro di ml. 8,00, profonda ml. 3,00 e capace di circa mc. 150 (foto n. '9'), ubicata a monte vicino ai fabbricati e, dopo essere stata miscelata nel vicino casotto con il fertilizzante, è utilizzata per la fertirrigazione delle serre. Entrambi i manufatti si presentano in buone condizioni di uso e manutenzione. Tuttavia, il laghetto è privo di alcuni presidi per garantirne la sicurezza (scalette di risalita antianneamento, galleggianti, rete di recinzione, ecc.), la cui esatta determinazione dipende dalla profondità del manufatto, profondità che, ovviamente, non si è potuta rilevare nel corso dell'accesso giudiziario. Si ritiene, tuttavia, che la sua messa in sicurezza possa comportare costi di circa € 3.000,00.

Oltre alle serre sopra descritte nel primo stacco sono presenti tre aree prive di serre:

- la prima è collocata fra il blocco n. 1 e il laghetto: la sua superficie netta è di circa mq. 2.600 (foto n. '10'). Al momento dell'accesso si presentava incolta, ma regolarmente arata e probabilmente pronta per accogliere una coltura in pieno campo. La sua destinazione può considerarsi seminativo irriguo.



- la seconda è ubicata alle spalle dei fabbricati nella parte più a monte del cespite che si descrive. Anche quest'area, pur essendo incolta e non arata, può essere considerata un seminativo irriguo della superficie netta di circa mq. 5.000.
- infine, la terza zona è incuneata fra terre non pignorate a sudest del blocco n. 5. Su di essa era presente il fabbricato censito alla particella 520 non staggita di cui si è prima riferito, fabbricato che non esiste più. L'area, sottoposta a profonde operazioni di scasso, si presenta incolta e non immediatamente coltivabile. Viene considerata incolto produttivo e la sua superficie è di circa mq. 3.200 (foto n. '11').

La rimanente superficie va ascritta alla viabilità a servizio delle serre e ad altre aree e tare.

Ricapitolando, quindi, la superficie complessiva delle particelle 303, 304, 305, 360 e 645 (mq. 43.370), ai fini della valutazione verrà così suddivisa:

- fabbricati (particelle 644/2 e 644/3, valutazione separata): mq. 95
- incolto produttivo: mq. 3.200;
- seminativo irriguo: mq. 40.075;
- serre (che saranno valutate a parte): mq. 14.830;

Dalla superiore descrizione discende che l'attuale classificazione catastale (seminativo, seminativo arborato, uliveto e vigneto) non corrisponde alla realtà rilevata (serre, seminativo irriguo e incolto improduttivo).

Ai fini della stima le aree non coltivate (laghetto, vasca di raccolta, viabilità interna, ecc.), ma funzionali alla coltivazione del fondo verranno considerate seminativo irriguo.

Sulla particella 303, benché l'esecutato nel corso dell'accesso abbia negato la presenza di altre fonti di approvvigionamento idrico a parte il laghetto di cui si è detto, secondo le ricerche fatte successivamente presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, dovrebbe essere presente un **pozzo scavato** già denunciato il 18/5/1966, prot.n. 4525,

dai proprietari di allora (XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX) e inserito nel fascicolo n. 905/Vittoria. Dalla relazione allegata a tale denuncia si evince che il pozzo ha una profondità di ml. 27,00, una larghezza di ml. 3,00 nella parte superiore e di ml. 6,00 alla base (forma a campana). La portata dichiarata era di lt. 15/sec. Con certificato dell'1/6/1966 l'Ufficio attestò che la ditta proprietaria aveva ottemperato al disposto dell'art. 103 del T.U. n. 1775/1933. Un successivo proprietario, XXXXXXXXXXXX, nel maggio del 1980, chiese una nuova "misurazione delle acque". La richiesta fu inserita in un altro fascicolo (il n. 2429/Vittoria) che, comunque, richiama il precedente. Infine, l'attuale esecutato il 16/2/2018 chiese la re-intestazione a proprio nome della pratica ex fascicolo 905/Vittoria. L'Ufficio avviò l'istruttoria chiedendo all'istante un'integrazione documentale (prot. n. 28886 dell'8/6/2018), a cui il debitore evidentemente non diede seguito; infatti, nei due fascicoli non si trovano documenti ulteriori rispetto a tale richiesta. 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 proprietario (o dai precedenti titolari).

Il secondo stacco è costituito dalle particelle 95 e 277 della superficie complessiva di mq. 2.830. Confinano a nordovest e a sudovest con immobile della ditta K XXXXXXXXXXXX, a nordest con la provinciale, a sudest con Demanio della Regione Siciliana (in effetti una strada regionale che si diparte da quella provinciale). Coordinate dell'accesso: 36,95397211079744 N - 14,45502085992056 E.

Pressoché pianeggiante (pendenza inferiore al 2% con esposizione a nordest), ha un'altitudine media da circa m. 126 s.l.m. È di medio impasto tendente al compatto e appare di scarsa fertilità per il prolungato stato di abbandono. Il clima è quello tipico della piana di Vittoria, caratterizzato da estati calde ed asciutte e da inverni miti e poco



piovosi. È un incolto produttivo punteggiato da olivi inselvaticiti e non in produzione (foto n. '12'). L'intero stacco non è si può considerare coltivabile senza prima intervenire con considerevoli lavori di messa a coltura.

La classificazione catastale (seminativo arborato e vigneto) non corrisponde allo stato di fatto (incolto).

Il terzo stacco è formato dalle particelle 96, 279, 373, 374 e 390 ed è esteso mq. 1.920. Confina a nordovest con la citata strada regionale e a sud est con una corte comune ad altre proprietà. Coordinate dell'accesso: 36,95384405850849 N - 14,45564185466241 E.

Pressoché pianeggiante (pendenza inferiore al 1% con esposizione a sudovest), ha un'altitudine media da circa m. 130 s.l.m. È di medio impasto tendente al compatto e appare di scarsa fertilità per il prolungato stato di abbandono. Il clima è quello tipico della piana di Vittoria, caratterizzato da estati calde ed asciutte e da inverni miti e poco piovosi. È un incolto produttivo (foto n. '13'). Inoltre, una porzione rilevante (circa mq. 170) della particella 390 ricade in effetti nel sedime della strada regionale:



Pertanto, la superficie netta che verrà considerata ai fini della stima si riduce a mq.

1.750 (= mq. 1.920 - mq. 170). L'intero stacco non è si può considerare coltivabile senza prima intervenire con considerevoli lavori di messa a coltura.

La classificazione catastale (seminativo arborato e vigneto) non corrisponde allo stato di fatto (incolto).

Oltre ai tre stacchi sopra descritti all'interno del compendio pignorato ci sono tre particelle isolate. La particella 364, rimasta staccata dal corpo principale verosimilmente a seguito della rettifica del tracciato della provinciale, ha una superficie di mq. 1.750 e confina a nordovest con proprietà XXXXXXXXXXXX, a nordest con relitto stradale della S.P. n. 69 e sudovest con il nuovo tracciato della provinciale. Coordinate dell'accesso: 36,95490953544309 N - 14,45305326715992 E. Si configura come un relitto stradale incolto da tempo, pianeggiante con altitudine media sui m. 118 s.l.m. (foto n. '14') e di antieconomica messa a coltura.

La classificazione catastale (seminativo arborato) non corrisponde allo stato di fatto (incolto produttivo).

La particella 100, di appena mq. 74, confinante a nordest e a sudovest con terre di XXXXXXXXXXXX, a sudovest con corte comune e a sudest con fabbricato diruto appartenente a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. Coordinate dell'accesso: 36,95384405850849 N - 14,45564185466241 E (uguali a quelle del terzo stacco). Ha caratteristiche agropedologiche simili a quelle del terzo stacco (da cui è separata da una particella appartenente ad altri). Abbandonata da tempo (anche perché di difficile accesso), può ritenersi un incolto produttivo e, pertanto, la classificazione catastale (seminativo) non corrisponde a quella rilevata (foto n. '15').

Infine, la particella 105/1 di mq. 26, confina a nordovest con corte comune, a nordest con fabbricato di XXXXXXXXXXXX, a sudest con proprietà XXXXXXXXXXXX e a sudovest con fabbricato di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. Coordinate dell'accesso:

36,95384405850849 N - 14,45564185466241 E (uguali a quelle del terzo stacco). È un fabbricato quasi del tutto diruto (foto n. '16') correttamente censito in catasto quale F/2 (fabbricato collabente) verosimilmente costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge n. 765/1967 che rendeva obbligatoria la licenza edilizia anche per gli immobili costruiti fuori dal centro abitato).

In base alle ricerche effettuate, nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria (approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 1151 del 16/10/2003) l'immobile in parola è ricompreso nella zona **"Zona E – ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI"** (cfr. elaborato grafico n. '2') ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. che di seguito integralmente si riporta:

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

Nelle zone "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

- a) *l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso 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 dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15;*

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

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

- nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;*

– per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.

– per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

Gli immobili staggitto non sono interessati 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 (cfr. elaborato grafico n. '2').

Gli stessi livelli di tutela sono previsti 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 12/6/2019, in GURS n. 30 del 28/6/2019.

Anche nel P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) non si rilevano aree sottoposte a particolari attenzioni per rischi, pericolosità, dissesti o altro.

Il lotto ricade nel Paesaggio Locale 4 ("Piana di Acate, Vittoria e Comiso") degli ambiti 16, 16 e 17 della provincia di Ragusa.

Il lotto non è interessato, infine, dal vincolo ENAC ai fini della salvaguardia delle operazioni di volo dell'aeroporto di Comiso (limitazione nell'altezza delle costruzioni).

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

In merito allo stato di possesso, lo scrivente chiese all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, tramite PEC del 24/5/2025 (protocollata il 26/5/2025 con il numero 53646), se ci fossero eventuali contratti di locazione e/o di comodato a

qualunque titolo stipulati, quale locatore, dall'esecutato e ancora in corso di validità relativi agli immobili pignorati. In esito a tale richiesta, l'Ufficio Territoriale di Vittoria rispose con PEC prot. n. 54078 del 27/5/2025 nel cui oggetto si leggeva testualmente «POSTA CERTIFICATA: 36.04.01 - E.I. n. 37/2025 R.G.Es. Tribunale di Ragusa - Accesso atti - NULLA DA RISCONTRARE [ENTRATE|AGEDP-RG|REGISTRO UFFICIALE|54078|27-05-2025]/[349323174/340269936]». In nessuno dei numerosi allegati né nel corpo della PEC veniva meglio esplicitato il senso di quanto dichiarato nell'oggetto da cui, tuttavia, si sarebbe potuto desumere che la ricerca di contratti in essere secondo le specifiche indicate nella richiesta avesse dato esito negativo.

Al fine di chiarire ogni dubbio e confermare quanto dedotto, lo scrivente chiese un appuntamento in presenza presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Vittoria per il 21/08/2025 e, in quella sede, si appurò che in effetti i beni staggiti non sono oggetto di locazione o di comodato a qualunque titolo e che, quindi, sono nella piena disponibilità dell'esecutato. Tutta la documentazione si trova acclusa nell'allegato n.

'7'.

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.

Trattandosi di cespiti rustici non ci sono oneri condominiali.

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. Tuttavia, al momento in cui verrà rilasciata la concessione in sanatoria di cui si riferirà al punto 5.5, una parte della superficie verrà sottoposta all'asservimento urbanistico che ne scaturirà.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Ruolo Generale della Cancelleria del Tribunale di Ragusa non è emerso alcunché di rilevante ad eccezione di alcune opposizioni a decreto ingiuntivo tutte estinte o definite o riferite a cespiti non inclusi nella procedura in corso.

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 compendio staggito pervenne, per 1000/1000, all'esecutato in virtù dell'atto di cessione immobile del 13/11/2017 rogato in Catania dalla Notaio Maria Scifo da Vittoria, Rep. 22556/9347, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn.16929/11519 il 28/11/2017, da proprietà dell'Agenzia del Demanio - Ministero Economia e Finanze sede Roma (RM), codice fiscale 80207790587 (allegato n. '8').

All'Agenzia dante causa tutte le particelle pignorate erano pervenute, per 1000/1000, in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 20/01/2003, Rep. n. 75, per Decreto di trasferimento Immobili, trascritto ai nn. 1240/971 il 23/01/2003 a favore dell'Agenzia del Demanio - Filiale di Messina - Sezione Staccata di Ragusa, codice fiscale 06340981007, da potere di XXXXXXXXXXXX (allegato n. '9', Unità negoziale n. 2, immobili dal n. 1 al n. 15).

La continuità storico-catastale tra la particella 92 (presente nel decreto di trasferimento) e le particelle staggite 644 e 645 è stata ricostruita attraverso la visura storica allegata al n. '10'.

Dalla richiamata visura storica (pag. 3), si evince che dall'Agenzia del Demanio - Filiale di Messina - Sezione Staccata di Ragusa, codice fiscale 06340981007, all'Agenzia del Demanio - Ministero Economia e Finanze sede Roma (RM), codice fiscale 80207790587, gli immobili in parola passarono in forza della voltura d'ufficio del 21/08/2007 per "rettifica intestazione" n. 6503.1/2007, pratica n. RG0166036, in atti dal 23/08/2007.

Per individuare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati si è effettuata l'ispezione immobiliare riguardante l'esecutato. Le formalità rilevate sono incluse nell'allegato n. '11'. Da esse sono state espunte quelle 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, si 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 a garanzia di mutuo fondiario giusto atto notarile pubblico rogato dal Notaio Maria Scifo da Vittoria il 30/05/2018, Rep. 23087/9719, a favore di xxxxxxxxxxxx, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, ai nn. 8275/1194 il 31/05/2018 per un importo totale di € 580.000,00, importo capitale € 290.000,00, per la durata di 15 anni, per 1000/1000 del diritto di proprietà interessante l'intero compendio pignorato contro l'esecutato (allegato n. '12').
2. Trascrizione contro per verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa, Rep. 245 del 18/02/2025, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa,

servizio di pubblicità immobiliare, il 20/03/2025 ai nn. 4413/3277 a favore di
XXXXXXXXXXXX, contro l'esecutato e gravante per 1000/1000 su tutte le particelle
staggite (allegato n. '13').

Si ricorda che il trasferimento non è soggetto ad IVA.

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

I fabbricati di cui alle particelle 644/2 e 644/3 del foglio 98 sono attualmente abu-
sivi. Tuttavia, già nel 2019 l'esecutato presentò richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.
14 della L.R. n. 16/2016 acquisita al protocollo del Comune di Vittoria, Direzione Terri-
torio e Patrimonio, U.O. Edilizia Privata, con il n. 35308 del 23/8/2019 ed inclusa nella
pratica n. 486. Il successivo 9/3/2020, prot. 12373, la citata U.O. comunicò all'istante
che in data 26/2/2020, pratica n. 20, l'Ufficio aveva espresso "parere favorevole" alla
richiesta subordinandolo ad una integrazione documentale e al pagamento degli oneri
concessori che, con la stessa nota, venivano comunicati all'esecutato.

A seguito di varie vicende, irrilevanti ai fini della presente consulenza, in data
28/5/2025, l'esecutato trasmise all'U.O. "Edilizia privata" tutta la documentazione ri-
chiesta, compresa l'attestazione del pagamento degli oneri concessori richiesti e il cer-
tificato di idoneità sismica a firma di tecnico abilitato. La nota di trasmissione venne
protocollata al n. 39670 del 17/4/2025.

In base alle informazioni assunte personalmente dallo scrivente presso l'U.O. "Edi-
lizia Privata", la pratica è in corso di definizione e, quanto prima, dovrebbe concludersi
con il rilascio della concessione in sanatoria (ex art. 14, L.R. n. 16/2016).

La classificazione catastale delle particelle dei terreni non corrisponde al loro stato
di fatto rilevato. Per la regolarizzazione si prevede un costo, per oneri catastali e spese
tecnico-professionali, di circa € 2.500,00.

Tanto l'Attestato di Prestazione Energetica quanto il certificato di destinazione urbanistica non vengono prodotti in forza della disposizione dei Giudici delle Esecuzioni del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021. Il costo che dovrà sostenere l'aggiudicatario per l'onorario e le spese del tecnico incaricato si stima essere di € 250,00 per l'APE e di € 250,00 per il C.D.U.

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

Per la stima dell'immobile pignorato 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 di fiducia dello scrivente. Sono stati, quindi, compulsati i periodici dépliant pubblicati dalle agenzie immobiliari e i siti web delle stesse.

Per il fabbricato di cui alle particelle 644/2 e 644/3 si sono acquisite le quotazioni immobiliari riportate nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) che, atteso che l'immobile ricade nella zona OMI R1 di Vittoria (cfr. allegato n. '14'), che -per le sue caratteristiche- lo si può ascrivere alla tipologia "Magazzini" e con riferimento al secondo semestre 2024 (ultima rilevazione disponibile), risulta essere la seguente:

Comune	Zona	Tipologia	Stato	Valore minimo €/mq.	Valore massimo €/mq.
Vittoria	R1	Magazzini	NORMALE	120	215

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 conseguente alla guerra russo-ucraina con annessi fenomeni inflazionistici che hanno depresso i prezzi e limitato 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 dei cespiti in esame. Tutto ciò premesso e precisato, si stimano i seguenti valori di mercato:

F.io	P.lle	Qualità reale	Superficie mq.	Valore unitario €/mq	Valore €	Quota staggita	Valore della quota €
98	105/1	Fabbricato collabente	26	100,00	2.600,00	1/1	2.600,00
	644/2	Magazzino	79	210,00	16.590,00	1/1	16.590,00
	644/3						
	95	Incolto produttivo	1.840	0,75	1.380,00	1/1	1.380,00
	96	Incolto produttivo	280	0,75	210,00	1/1	210,00
	100	Incolto produttivo	74	0,75	55,50	1/1	55,50
	277	Incolto produttivo	990	0,75	742,50	1/1	742,50
	279	Incolto produttivo	750	0,75	562,50	1/1	562,50
	364	Incolto produttivo	1.750	0,75	1.312,50	1/1	1.312,50
	373	Incolto produttivo	260	0,75	195,00	1/1	195,00
	374	Incolto produttivo	325	0,75	243,75	1/1	243,75
	390	Incolto produttivo	305	0,75	228,75	1/1	228,75
	303, 304, 305, 306 e 645	Incolto produttivo	3.200	0,75	2.400,00	1/1	2.400,00
		Seminativo irriguo	40.075	5,00	200.375,00	1/1	200.375,00
		Serre	14.830	9,00	133.470,00	1/1	133.470,00
TOTALE							360.365,50

Dal valore commerciale sopra stimato 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 messa in sicurezza del laghetto, per la regolarizzazione del classamento catastale riferiti nel precedente capitolo 5.5, per la produzione del C.D.U. e dell'A.P.E., quantificati in € 6.000,00. Quindi, sinotticamente si ha:

Lotto	Valore commerciale €	Abbattimento del 15% €	Costi di regolarizzazione €	Valore a base d'asta €
'Unico'	360.365,50	54.054,83	6.000,00	300.310,68

che, in cifra tonda, si fissano ad € 300.000,00 (diconsi euro trecentomila/00).

5.7. Stima dell'equo canone

In base alle ricerche di mercato esperite, si sono rilevati valori di affitto per serre simili a quelle staggite di € 1,00/mq/anno. Pertanto, solo l'affitto delle serre (estese come si ricorderà mq. 14.830) porterebbe ad un canone annuo di € 14.830,00. Considerando le altre parti che compongono l'azienda (i fabbricati, gli incolti produttivi, le aree a seminativo irriguo, ecc.) si ritiene congruo un canone di affitto annuo di circa € 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00).

5.8. Parere sulla divisibilità [punto L) del mandato]

Essendo il fondo pignorato intestato al debitore per 1000/1000, non si richiede alcuna divisione.

6. CONCLUSIONI

È stata verificata la corrispondenza fra l'atto di pignoramento, la relativa nota di trascrizione e i beni pignorati, tutti risultati appartenere all'esecutato per 1000/1000.

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.

In base alle ricerche effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Ragusa,

l'esecutato non risulta avere contenziosi in corso riguardanti i beni staggiati.

Al termine delle operazioni di stima si è formato un unico lotto dal valore a base d'asta della quota pignorata pari ad € 300.000,00 (diconsi euro trecentomila/00).

Si è stimato congruo un canone d'affitto annuo di € 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00).

Non è richiesta alcuna divisione del fondo essendo pignorato per 1000/1000.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modica, 4 settembre 2025

Il Perito Estimatore
Dott. Agr. Orazio LICITRA