

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 258/2024 R.G.Es. pendente dinnanzi al Tribunale di Ragusa promossa Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa Per Azioni contro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 30/10/2024, la S.V. 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 9/7/2025. L'incarico fu accettato da chi scrive con nota del 30/10/2024.

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

Dall'esame degli atti di pignoramento e della documentazione ipocatastale prodotta dal Notaio Filippo Morello di Rosolini e grazie alle verifiche effettuate presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Ragusa - 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.

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 parziali;
- c. la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il pignoramento.

3. OPERAZIONI PRELIMINARI

Per dar corso alle operazioni peritali, il Custode, dopo aver preso accordi con lo scrivente, convocò le parti fissando il primo accesso giudiziario per le ore 9,30 del 21/11/2024 sui luoghi siti in Contrada Zimmardo riportati al Catasto Terreni di Modica al foglio 166, particelle 95, 344, 345, 347, 348, 349 e 350. Successivamente furono svolti altri due sopralluoghi: il 6/3/2025 che, non essendo intervenuti gli esecutati, fu rinviato al 13/3/2025, data in cui fu presente inizialmente solo _____ e, in seguito, si unì anche l' _____ (come da verbali allegati).

Lo scrivente procedette, quindi, a richiedere ai Comuni di Modica, di Pozzallo e di Ispica di visionare e, qualora necessario, trarre copia delle eventuali concessioni edilizie rilasciate agli esecutati (o ai loro danti causa) per la realizzazione dei fabbricati staggiati.

Grazie agli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa si ottennero le informazioni necessarie per accertare la provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il loro pignoramento (avvenuto il 29/09/2024), nonché i gravami ipotecari esistenti a carico degli immobili oggetto della corrente procedura.

Si sono anche visionati alcuni atti di provenienza presso l'Archivio Notarile di Modica/Ragusa.



Per l'accertamento del regime patrimoniale degli esecutati si sono chiesti ed ottenuti gli estratti degli atti di matrimonio presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pozzallo che ha fornito anche i certificati di residenza e gli stati di famiglia dei debitori.

L'accertamento di eventuali contenziosi pendenti riguardanti gli esecutati 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.

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

Al termine 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

I debitori sono i Sig.ri:

-
-

Gli immobili pignorati sono ubicati nel territorio di Ispica (foglio 70), di Modica (foglio 166/A) e di Pozzallo (foglio 14). Ai fini della presente procedura esecutiva sono stati riuniti in quattro lotti di vendita denominati dalla 'A' alla 'D'.

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

I cespiti staggiti inclusi nel lotto 'A' ricadono nel foglio 166 del Comune di Modica e sono ubicati nella Contrada Zimmardo-Bellamagna. Si tratta sia di fabbricati sia di terreni. In particolare, nel primo lotto sono stati inclusi i seguenti fabbricati:

Proprietà e rispettiva quota di possesso al catasto	Foglio	P.Ile	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
	166	318	1	D/10	---	---	128,00

Invece, i terreni afferenti al primo 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. €
	166	95	---	Orto irrig.	2	23.310	1.083,47	276,89
		347	AA	Seminativo	2	26.246	67,77	27,11
			AB	Pascolo	1	2.977	3,84	1,54
		348	---	Orto irrig.	2	1.881	87,43	22,34
		349	---	Uliveto	2	27.154	98,17	63,11
		350	---	Uliveto	2	1.746	6,31	4,06
Totali						83.314	1.346,99	395,05

Tanto risulta dalle visure catastali allegate ai nn. '3' e '4'. L'estratto di mappa, l'aerofotografia e la planimetria dell'immobile rilevata dallo scrivente sono riportati nell'elaborato grafico n. '1', mentre quella reperita presso l'Agenzia del Territorio è riportata nell'allegato n. '5'.

Al lotto si accede attraverso una lunga (ml. 620 per il fabbricato e ml. 770 per la parte più distante dei terreni) e poco agevole strada podereale dipartentesi dalla Consortile Bellamagna-Zimmardo che si innesta all'altezza del km. 5+900 della S.P. n. 45 "Bugilfezza-Pozzallo" (coordinate: 36,74789744540018 N - 14,82565726985824 E).

Il fabbricato (Modica, foglio 166, particella 318/1), esteso circa mq. 58, pignorato per 1000/1000, confina a sudovest con la stradella di accesso, a nordovest con terre di

e per gli altri due lati con terre ricomprese nello stesso lotto. La particella 318 al catasto terreni ha una superficie di mq. 346.

In catasto risulta allibrato come D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). In effetti, si tratta di un Bed & Breakfast (foto n. '1') al momento in totale disuso essendo pressoché privo di arredamenti, fatta eccezione per una cucina componibile (che, comunque, non rientrerebbe nella procedura). Si compone di una ampia cucina/soggiorno, una camera da letto e un bagno (foto n. '2', '3', '4' e n. '5'). Il fabbricato, in muratura, è rivestito parzialmente, sia all'interno che all'esterno, da pannelli di pietra naturale che lo impreziosiscono e lo integrano bene con il paesaggio rurale all'interno del quale è inserito. Per il resto, la finitura delle pareti è realizzata con intonaci comuni. La copertura è realizzata con tegole comuni a coppo. All'interno i soffitti si presentano con travi di legno a vista e tavole di copertura e sono sormontati, verosimilmente, da un sottotetto non direttamente accessibile. Anche i pavimenti in gres con effetto legno naturale, gli infissi esterni il legno massello incorniciati da finiture in pietra naturale, le porte interne in legno laminato, le ceramiche e le rifiniture del bagnetto sono di un certo pregio e conferiscono al fabbricato un tono elegante che ne favorisce certamente l'appetibilità per l'uso per cui è stato progettato. Ordinari gli impianti elettrico ed idrico. Manca un impianto di riscaldamento e/o di termocondizionamento.

Il locale è in normali condizioni di uso e manutenzione, benché cominci a trasparire un certo stato di incuria.

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. '6'. Sulla scorta di tale tabella e considerando che la superficie del fabbricato principale è di mq. 58 (A1) e l'intera superficie della particella è di mq. 346 (F), la superficie commerciale risulta pari a:

Ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie coperta	Coefficiente moltiplicatore	Superficie commerciale
A1	Vani principali	58,00	1,00	58,00
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.	58,00	0,10	5,80
		288,00	0,02	5,76
Totale superficie commerciale				69,56

che si arrotonda a mq. 70,00.

Il terreno (Modica, foglio 166, particelle 95, 347, 348, 349 e 350) è suddiviso dalla stradella d'ingresso in due corpi.

Il primo, ad ovest, corrispondente alla particella 95, confina a nordovest con proprietà di , a sudovest con terre di , nonché di , a sudest con immobili di , nonché con terre e fabbricati di , e, infine a nordest con stradella di accesso.

Si presenta pressoché pianeggiante (pendenza del 2,8% con esposizione a sudovest) ed ha un'altitudine media intorno ai m. 85 s.l.m. È di medio impasto tendente allo sciolto e appare di buona fertilità. È investito a serre-tunnel con strutture portanti in archi metallici e copertura in film plastico flessibile. Hanno una campata da ml. 5,00 e lunghezza variabile da un minimo di circa ml. 25,00 ad un massimo di circa ml. 60,00 con un'altezza al colmo di circa ml. 1,80. Pacciamatura con film plastico e irrigazione a goccia sotto telo. La loro superficie si attesta intorno ai mq. 14.500. La viabilità interna disimpegna bene le strutture serricole. Al momento del primo accesso i tunnel erano coltivati a zucchine (foto n. '6', n. '7' e n. '8').

La classificazione catastale (orto irriguo) non corrisponde alla realtà rilevata (serra).



Il secondo, ad ovest, corrispondente alle particelle 347, 348, 349 e 350, confina con a nordovest con proprietà di , a nordest e a sudest con terre e sudovest con la stradella di accesso.

Anch'esso si presenta pressoché pianeggiante (pendenza del 3,4% con esposizione a sudovest) ed ha un'altitudine media intorno ai m. 86 s.l.m. È di medio impasto tendente allo sciolto e appare di buona fertilità. Una porzione (particelle 349-350) è investita quasi per intero a serre e a tunnel con strutture portanti in archi metallici e copertura in film plastico flessibile, mentre in minima parte si presenta incolta e lasciata a disimpegnare le strutture serricole (viabilità interna) o investita -specie lungo i confini- ad ulivi perfettamente produttivi. Le serre sono circa 10 e hanno una campata da ml. 16,00, lunghezza media di ml. 50,00-52,00 e altezza al colmo di circa ml. 4,00. La loro superficie si attesta intorno ai mq. 8.200 e, al momento dell'accesso, era coltivata a zuccina (foto n. '9', n. '10' e n. '11'). Scarna la loro dotazione tecnologica limitata agli avvolgitori per l'aerazione, alla pacciamatura in film plastico e all'irrigazione a goccia. Simili per destinazione (zucchine), per tipologia costruttiva (metallo e film plastico) e per dotazioni tecnologiche (pacciamatura con film plastico e irrigazione a goccia) alle serre, i tunnel hanno la larghezza della campata di soli ml. 3.00, lunghezza di ml. 60,00-62,00 e altezza al colmo di ml 1,60 (foto n. '12'). La loro superficie si attesta intorno ai mq. 3.000. Le particelle 347 e 348 al momento dell'accesso erano arate (foto n. '13') e verosimilmente pronte per essere investite in una coltura a pieno campo (carota?).

La viabilità interna disimpegna bene le strutture serricole.

La classificazione catastale non corrisponde alla realtà rilevata. Infatti, la particella 347 (seminativo/pascolo) in realtà è un seminativo irriguo come la 348 (al catasto orto irriguo), mentre la 349 e la 350 (allibrate come uliveto), in realtà sono rispettivamente serre e seminativo irriguo con una marginale presenza di ulivi.

Il clima dei due stacchi è quello tipico della cosiddetta 'fascia trasformata', caratterizzato da estati calde ed asciutte e da inverni miti e poco piovosi.

All'interno della particella 350 è stato individuato un casotto abusivo e non accatastato della superficie di circa mq. 12 ($\approx$ ml. 3,40 x ml. 3,40, cfr. elaborato grafico n. '1') che accoglie gli impianti per la fertirrigazione. È realizzato in muratura di comuni blocchetti di calcare tenero e con copertura in lastre di eternit sorrette da travi in legno. La porta d'ingresso è in metallo. Mancano gli intonaci. È presente solo un approssimativo impianto elettrico (foto n. '14' e n. '15'). Non è sanabile in quanto ricade all'interno della fascia vincolata ai sensi dell'art. 142, lettera c) del D.lgs. (ml. 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua) di cui infra si dirà.

In base alle ricerche effettuate, nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Modica (approvato con Decreto Dirigenziale n. 214 del 22/12/2017 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente) il terreno in parola è ricompreso nella zona "Zona **E1 - Agricola normale**" (cfr. elaborato grafico n. '2') ai sensi dell'art. 53 delle N.T.A. che di seguito integralmente si riporta:

«Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e Prescrizioni particolari:

«In queste zone è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente».

È consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste della L.R.25/94.

Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00, secondo le esigenze certificate dell'azienda agricola.

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

in conformità a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/7B così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii.

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari: Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,08 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: mt 7.50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Minimo intervento costruttivo = mq. 10.000,00

Distanze dai confini = ml. 5,00».

Mentre le particelle a monte (95, 318/1, 347 e 348) non sono interessate 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, le particelle a sud (349 e 350) ricadono quasi interamente all'interno del vincolo disposto dall'art. 142, lettera c) del D.lgs. (ml. 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua).

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 (cfr. elaborato grafico n. '2'). Il lotto ricade nel Paesaggio Locale 10 ("Sci-clì").

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

In merito allo stato di possesso, lo scrivente ha chiesto all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, tramite PEC del 24/2/2025 (protocollata con il numero 16605), se ci fossero eventuali contratti di locazione e/o di comodato a qualunque titolo stipulati, quali locatori, dagli eseguiti ancora in corso di validità. Inoltre, lo scrivente chiese un appuntamento in presenza presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Modica per il 14/03/2025. In quella sede si appurò l'esistenza dei seguenti contratti:

1. Contratto n. 336/3T/2023 - dal 1/1/2023 al 31/12/2027 - Foglio 166 Modica, particella 318/1 - € 1.200 annue - Locatore: _____ Affittuario: _____
allegato n. '7' (fornito dagli eseguiti). Il canone appare leggermente sottostimato. Dalle indagini condotte dallo scrivente si attesterebbe più congruamente intorno agli € 1.700,00/anno.
2. Contratto n. 341/3T/2023 - dal 1/1/2023 al 31/12/2027 - Foglio 166 Modica, particella 350 - € 1.200 annue - Locatori (ognuno per la propria quota di proprietà): _____
ce _____ - Affittuario: _____

allegato n. '8' (fornito dagli esecutati). Il canone appare congruo.

3. Contratto n. 342/3T/2023 - dal 1/1/2023 al 31/12/2027 - Foglio 166 Modica, parti-

cella 348 - € 1.200 annue - Locatore: - Affittuario: I

allegato n. '9' (fornito dagli esecutati). Il canone appare congruo.

4. Contratto n. 1498/3T/2023 - dal 1/9/2023 al 30/08/2025 - Foglio 166 Modica, par-

ticelle 95, 347 e 349- € 18.000 annue - Locatori (ognuno per la propria quota di proprietà): - Affittuario:

impresa individuale,

, allegato n. '10' (fornito dagli esecutati); nel contratto sono incluse particelle ricadenti nel lotto 'B' (344 e 345). Il canone appare abbastanza sottostimato.

Dalle indagini condotte dallo scrivente si attesterebbe più congruamente a non meno di € 36.000,00/anno con riferimento all'intero contratto. Limitando la stima solo alle particelle del presente lotto, fatte le dovute proporzioni, appare congruo un canone di € 15.000,00/anno.

Pertanto, tutti i cespiti in capo a questo lotto sono affittati con contratto precedente il pignoramento (avvenuto il 29/09/2024).

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 o di fabbricati singoli 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.

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 alla procedura in corso.

Allo stato, quindi, nessun contenzioso riguardante gli esecutati 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]

Le particelle 95, 318/1 (ex 99), 347 (ex 317, ex 99) e 348 (ex 317, ex 99) del foglio 166 di Modica pervennero, per 1000/1000, a _____ in virtù dell'atto di compra del 10/02/1995, rogato dal Notaio Ettore Sciacca in Pozzallo, Rep. n. 30419, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 24/02/1995 ai nn. 2378/1892, da potere di _____ (allegato n. '11', fornito dagli esecutati), e successivo atto di rettifica del 16/01/2017 ricevuto dal Notaio Filippo Morello e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 10/02/2017 ai nn. 2375/1618 (allegato n. '12').

La continuità storico-catastale è stata ricostruita attraverso le visure storiche allegati n. '13' e n. '14'.

Le particelle 349 (ex 101) e 350 (ex 101)¹ del foglio 166 di Modica pervennero, per 1/2 ciascuno, ai fratelli esecutati in forza dell'atto di donazione del 12/03/2010, rogato dal Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo, Rep. 47426, trascritto presso l'Agenzia del

¹ Nella relazione notarile è erroneamente indicata la provenienza dalla particella 103 (da cui derivano, invece, le particelle 344 e 345, in carico al prossimo lotto).



Territorio di Ragusa, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 26/03/2010 ai nn. 6289/3894, da potere di l

(allegato n. '15', fornito dagli esecutati). Ai

danti causa , la particella 101 pervenne per atto di compera del 16/2/1989 a rogito del Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo, Rep. 20514, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 1°/03/1989 ai nn. 3506/2974² da potere di (atto consultato

presso l'Archivio Notarile di Modica-Ragusa non essendosi reperita la nota di trascrizione tramite ispezione ipotecaria).

La continuità storico-catastale è stata ricostruita attraverso la visura storica inclusa nell'allegato n. '16'.

Per individuare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati si è effettuata l'ispezione immobiliare riguardante gli esecutati. Per le formalità individuate sono incluse nell'allegato n. '17'. Inoltre, sempre per è stato trovato un omonimo per il quale è stata rinvenuta una vecchia formalità (allegato n. '19', trascrizione di un atto di citazione contro gli esecutati e i loro genitori, nell'allegato n. '20') che non si ritiene pertinente alla presente procedura, tra l'altro non individuata fra quelle di riportate nell'allegato n. '21'). Dalle formalità individuate sono state espunte quelle sicuramente non pertinenti (trascrizioni/iscrizioni a favore, compravendite, trascrizioni/iscrizioni contro riguardanti cessati 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

² I numeri della trascrizione risultano invertiti nella relazione notarile.

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 giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 1/02/2023, rep. 3292/2022, a favore di

il 15/02/2023 ai nn. 2429/145 per € 750.000,00 (capitale € 434.863,91), contro gravante sulle particelle 349 e 350 del foglio 166 di Modica (per 1/2) e sulle particelle 95, 318/1, 347 e 348 del foglio 166 di Modica (per 1/1, allegato n. '22').

2. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 17/02/2023, rep. 3292/2022, a favore di

liare, il 27/03/2023 ai nn. 4980/332 per € 10.000,00 (capitale € 10.000,00), contro gravante sulle particelle 349 e 350 del foglio 166 di Modica (per 1/2, allegato n. '23').

3. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 17/02/2023, rep. 3292/2022, a favore di

liare, il 31/03/2023 ai nn. 5292/368 per € 750.000,00 (capitale € 434.863,91), in estensione di quella iscritta il 15/02/2023 ai nn. 2428/145 a favore di



contro

gravante sulle particelle 349 e 350 del foglio 166

di Modica (per 1/2, allegato n. '24').

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

di decreto ingiuntivo del 24/10/2022, rep. 1434, a favore di

16531/1344 per € 39.542,23 (capitale € 39.542,23), contro l (per 1/1)

gravante sulle particelle 95, 318/1, 347 e 348 del foglio 166 di Modica e contro «

(per 1/2 ciascuno) gravante sulle particelle 349 e 350 del foglio 166

di Modica (allegato n. '25').

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

di decreto ingiuntivo del 4/06/2024, rep. 1097/2024, a favore di Banca Agricola Po-

polare di Ragusa Soc. Coop. per azioni (C.F.: 00026870881) con sede a Ragusa

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare,

il 12/06/2024 ai nn. 10006/831 per € 450.000,00 (capitale € 403.701,48), contro

(per 1/1) gravante sulle particelle 95, 318/1, 347 e 348 del foglio

166 di Modica e contro

(per 1/2 ciascuno) gravante sulle particelle

349 e 350 del foglio 166 di Modica (allegato n. '26').

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

Rep. 2508/2024 del 23/09/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa,

servizio di pubblicità immobiliare, il 2/10/2024 ai nn. 15958/11873 a favore di Banca

Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni (C.F.: 00026870881) con sede a

Ragusa, contro

(per 1/1) gravante sulle particelle 95, 318/1, 347 e

348 del foglio 166 di Modica e contro

(per 1/2 ciascuno) gravante

sulle particelle 349 e 350 del foglio 166 di Modica (allegato n. '27').

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]

L'immobile di cui al mappale 318/1, giusto atto in Notaio Morello (allegato n. '12") e perizia giurata a firma del P.A. che in esso si richiama e si allega, fu realizzato anteriormente 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).

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica si è reperito il fascicolo 5333, unico per il fabbricato censito al mappale 318/1 che per quelli censiti ai mappali 302/1 e 302/2 inclusi nel successivo lotto.

Nel 2012 fu presentata da I (dante causa degli esecutati) una CIL (Comunicazione Inizio Lavori) ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/1985 per la realizzazione di opere interne. La C.I.L. fu assunta a protocollo con il n. 69164 del 19/12/2012.

Successivamente fu avviata da

la pratica per ottenere l'agibilità del fabbricato. Inizialmente fece domanda di agibilità (prot. n. 59084 del 22/12/2015, pratica n. 160/2015). Alla richiesta, l'Ufficio Urbanistica rispose con nota del 3/10/2016, prot. 49512/2016 (notificata il 14/10/2016), chiedendo un'integrazione di documenti. La tecnica incaricata, Arch. Roberta Padua, integrò i documenti richiesti con nota assunta a protocollo con il n. 58626 del 14/11/2016 producendo i seguenti documenti:

- conformità impianto FVT del 28/10/2015;
- conformità impianto idrico, solare, climatizzazione del 18/12/2015;
- certificato di idoneità sismica del 30/11/2015;
- conformità opere del 3/11/2016;



- asseveramento opere.

Sempre nel 2015 fu presentata una richiesta di autorizzazione allo scarico (prot. n. 58651 del 18/12/2015) che, tuttavia, sembra non sia stata esitata.

Infine, l'Ufficio Urbanistica con nota del 28/3/2017 attestava che l'originaria richiesta di Autorizzazione di Agibilità (la prot. n. 59084) «è *da intendersi quale S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità)* e che la stessa è conforme alle norme che disciplinano la materia». Quindi l'immobile dovrebbe risultare agibile.

Nello stesso fascicolo è stata reperita un'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), valida fino al 31/11/2025, che attribuisce al fabbricato la classe energetica "D".

Tuttavia, al momento del rilascio l'immobile usufruiva di un impianto fotovoltaico e di un impianto di climatizzazione (cfr. i documenti allegati alla nota dell'Arch. Padua di cui sopra), impianti non presenti al momento dell'accesso giudiziario.

La classificazione catastale delle particelle dei terreni e del fabbricato 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, comprensivi anche dei costi da sostenere per il cambio di destinazione d'uso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica.

La regolarizzazione del casotto abusivo ne comporterà la demolizione e, essendo necessario ai fini della coltivazione del fondo, la ricostruzione in sito non vincolato. Per le spese di demolizione e ricostruzione, per gli oneri catastali e urbanistici e per gli onorari del tecnico incaricato si stima un costo di almeno € 6.000,00.

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.

Complessivamente, pertanto, i costi di regolarizzazione ammontano ad € 9.000,00.

5.6. Stima del valore del lotto [punto I), 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. Si è preso, quindi, in esame il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Ragusa" (listino 2021, rilevazione 2020) pubblicato da Exeo Edizioni (cfr. stralcio in allegato n. '28').

Per il fabbricato di cui alla particella 318, sub 1, si sono acquisite le quotazioni immobiliari riportate nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI); atteso che l'immobile ricade nella zona OMI R1 di Modica (cfr. allegato n. '29') e che -per le sue caratteristiche- lo si può ascrivere alla tipologia "Ville e villini", con riferimento al secondo semestre 2024 (ultima rilevazione disponibile), il range di valori rilevato risulta essere il seguente:

Comune	Zona	Tipologia	Stato	Valore minimo €/mq.	Valore massimo €/mq.
MODICA	R1	Ville e villini	NORMALE	570	840

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 €
166	318/1	Bed & breakfast	70	700,00	49.000,00	1/1	49.000,00
	95	Seminativo irriguo	23.310	4,50	104.895,00	1/1	104.895,00
		Serre-Tunnel	14.500	10,00	145.000,00	1/1	145.000,00
	347	Seminativo irriguo	29.223	4,50	131.503,50	1/1	131.503,50
	348	Seminativo irriguo	1.881	4,50	8.464,50	1/1	8.464,50
		Seminativo irriguo	27.154	4,50	122.193,00	1/1	122.193,00
	349	Serre	8.200	12,00	98.400,00	1/1	98.400,00
		Tunnel	3.000	8,00	24.000,00	1/1	24.000,00
	350	Uliveto	1746	2,00	3.492,00	1/1	3.492,00
TOTALE							686.948,00

I terreni investiti a strutture coperte (serre, serre-tunnel e tunnel) sono stati valutati come terreni irrigui; si è, poi, aggiunto quello degli apprestamenti serricoli valutati in base alle loro caratteristiche costruttive e al grado di vetustà.

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 regolarizzazione del classamento catastale riferiti nel precedente capitolo 5.5 quantificati in € 9.000,00. Inoltre, giacché l'acqua utilizzata per l'irrigazione proviene da un pozzo ricadente nel lotto 'B' che segue, e per evitare la creazione di servitù fra i due lotti o di reciproche dipendenze, occorre mettere in conto il costo di realizzazione di un pozzo trivellato che possa alimentare l'impianto di irrigazione di serre, serre-tunnel e tunnel. Tale costo, comprensivo di tutti gli oneri, nonché delle spese necessarie all'adeguamento dell'impianto principale di distribuzione dell'acqua, viene forfetariamente fissato in € 20.000,00 che si possono considerare, a tutti gli effetti, costi di regolarizzazione. Tutto ciò premesso, sinotticamente si ha:

Lotto	Valore commerciale €	Abbattimento del 15% €	Costi di regolarizzazione €	Valore a base d'asta €
'A'	686.948,00	103.042,20	29.000,00	554.905,80

che, in cifra tonda, si fissano ad € 555.000,00 (diconsi euro cinquecentocinquantaquemila/00).

5.7. Parere sulla divisibilità [punto L] del mandato]

Il lotto è pignorato per intero e non è necessario eseguire alcuna divisione.

6. LOTTO 'B'

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

Anche i cespiti inclusi nel lotto 'B', pignorati per 1000/1000, ricadono nel foglio 166 del Comune di Modica e sono ubicati nella Contrada Zimmardo-Bellamagna. Si tratta sia di fabbricati sia di terreni. In particolare, nel secondo lotto sono stati inclusi i seguenti fabbricati:

Proprietà e rispettiva quota di possesso al catasto	Foglio	P.Ile	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
---	--------	-------	-----	-----------	--------	-------------	--------------

	166	302	1	A/7	2	5,5 vani	511,29
			2	D/10	---	---	184,00

Invece, i terreni afferenti al secondo 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. €
	166	344	AA	Orto irriguo	2	10.641	577,04	126,4
			AB	Uliveto	2	1.653	5,98	3,84
		345	AA	Orto irriguo	2	27.727	1.503,58	329,36
			AB	Uliveto	2	7.222	26,11	16,78
Totali						47.243	2.112,71	476,38

Tanto risulta dalle visure catastali allegate ai nn. '3' e '4'. L'estratto di mappa, l'aerofotografia e la planimetria dell'immobile (e delle due tettoie di cui si dirà) rilevata dallo scrivente sono riportati nell'elaborato grafico n. '3'. Le planimetrie dei due subalterni reperite presso l'Agenzia del Territorio sono incluse negli allegati n. '30' e n. '31'.

Al lotto si accede attraverso una lunga (ml. 770) e poco agevole strada podereale dipartentesi dalla Consortile Bellamagna-Zimmardo che si innesta all'altezza del km.

5+900 della S.P. n. 45 "Bugilfezza-Pozzallo" (coordinate: 36,74662076518346 N - 14,8263228922532 E).

Il fabbricato (Modica, foglio 166, particelle 302/1 e 302/2), esteso circa mq. 190, confina a nordest con la stradella di accesso, a sudest con terre di e e per gli altri due lati con terre ricomprese nello stesso lotto. La particella 302 al catasto terreni ha una superficie di mq. 5.437.

Il sub 1 In catasto risulta allibrato come A/7 (abitazioni in villini), mentre il sub 2 risulta essere un D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). In effetti, si tratta di un Bed & Breakfast (foto n. '16') al momento in totale disuso essendo pressoché privo di arredamenti, fatta eccezione per qualche letto e di una cucina componibile (che comunque non rientrerebbero nella procedura). Si compone

di una ampia cucina (foto n. '17') con bagno (foto n. '18') e ripostiglio, di un soggiorno (foto n. '19'), tre camere da letto (foto n. '20' e n. '21') ognuna dotata di W.C. e un deposito. Il fabbricato, in muratura di pietra calcarea, gran parte a vista, è ben integrato con il paesaggio rurale all'interno del quale è inserito. Poche pareti sono rifinite con intonaci comuni. La copertura è realizzata con tegole comuni a coppo. All'interno i soffitti si presentano con travi di legno a vista e tavole di copertura e sono sormontati, verosimilmente, da un sottotetto non direttamente accessibile. Anche i pavimenti in gres con effetto legno naturale, gli infissi esterni in legno massello incorniciati da finiture in pietra naturale, le porte interne in legno laminato, le ceramiche e le rifiniture dei bagni sono di un certo pregio e conferiscono al fabbricato un tono elegante che ne favorisce certamente l'appetibilità per l'uso per cui è stato progettato. Ordinari gli impianti elettrico ed idrico. Manca un impianto di riscaldamento e/o di termocondizionamento.

Il locale è in normali condizioni di uso e manutenzione, benché cominci a trasparire un certo stato di incuria.

Oltre all'edificio principale appena descritto, nell'ampia pertinenza sono presenti due tettoie. La prima, a forma romboidale, costituisce una sorta di cucina all'aperto con forno (foto n. '22') realizzata sfruttando i muri di recinzione (che garantiscono la tamponatura di due lati) e con due pilastri che ne sorreggono la parte frontale. La copertura è in travi sormontate da tegole comuni a coppo. Ha una superficie di circa mq. 20. È sprovvista di titolo autorizzativo e non si ritiene sanabile in quanto ricade all'interno della fascia vincolata ai sensi dell'art. 142, lettera c) del D.lgs. (ml. 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua) di cui infra si dirà. La seconda, di forma rettangolare, rappresenta uno spazio relax per gli ospiti (foto n. '23'). È realizzata con sei pilastri portanti che reggono una copertura simile a quella della precedente. È aperta su tutti e



quattro i lati e, al momento dell'accesso, risultava ingombra da oggetti da dismettere (foto n. '24'). La sua superficie è di circa mq. 48. Pur sprovvista di titolo autorizzativo, si ritiene regolare in quanto aperta su tutti i lati.

Le due tettoie sono inserite in un ampio cortile realizzato in basole di calcare.

L'area a verde che occupa il resto della pertinenza, ricca di essenze sia erbacee che arboree (foto n. '25') che si ritiene un tempo fosse ben curata, appare ora un po' trascurata pur rimanendo ricca di elementi di arredo quali vialetti (foto n. '26'), tavoli (foto n. '27'), cordoli in pietra, ecc. È presente anche una piscina prefabbricata fuori suolo (foto n. '28').

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. '6'. Sulla scorta di tale tabella e considerando che la superficie del fabbricato principale è di mq. 190 (A1), quella della tettoia aperta su 4 lati di mq. 48 (C) e quella dell'intera superficie della particella è di mq. 5.437 (F), la superficie commerciale risulta pari a:

Ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie coperta	Coefficiente moltiplicatore	Superficie commerciale
A1	Vani principali	190,00	1,00	190,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi	48,00	0,25	12,00
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uii trattata.	190,00	0,10	19,00
		5199,00	0,02	103,98
Totale superficie commerciale				324,98

che si arrotonda a mq. 325,00.

Il terreno (Modica, foglio 166, particelle 344 e 354) è costituito da un unico corpo a forma di 'L' capovolta. Confina a sudovest con terre di
a sudest con proprietà e con terre

di

e, infine, a nordest con la particella 302 appartenente a questo stesso lotto.

Nel complesso, si presenta pressoché pianeggiante (pendenza del 2,2% con esposizione a sudovest) ed ha un'altitudine media intorno ai m. 78 s.l.m. È di medio impasto tendente allo sciolto e appare di buona fertilità. È investito a serre e a tunnel con strutture portanti in archi metallici e copertura in film plastico flessibile suddivisi in cinque blocchi. Il primo (sulla 344), di circa mq. 8.000, è costituito da tunnel larghi ml. 3,00 e lunghi circa ml. 90,00 con un'altezza al colmo di circa ml. 1,50 (foto n. '29' e n. '30'). Il secondo, il terzo e il quarto (tutti sulla 345), di circa mq. 11.900, sono formati da serre-tunnel larghe ml. 6,00, di lunghezza variabile da ml. 45,00 a ml. 65,00 e altezza al colmo di circa ml. 1,80 (foto n. '31'). Infine, il quinto blocco (sulla 345), di mq. 6.000 circa, comprende tunnel simili a quelli del primo blocco (foto n. '32').

Tutti i blocchi presentano la consueta pacciamatura con film plastico e irrigazione a goccia sotto telo. La viabilità interna disimpegna bene le strutture serricole (foto n. '33'). Al momento del primo accesso tutti i blocchi erano coltivati a zucchine.

Lungo i confini sono presenti filari di ulivi in produzione.

La classificazione catastale delle porzioni di particella a orto irriguo non corrisponde alla realtà rilevata (serra). Accettabile quella delle porzioni a uliveto.

Il clima è quello tipico della cosiddetta 'fascia trasformata', caratterizzato da estati calde ed asciutte e da inverni miti e poco piovosi.

All'interno della particella 345 è stata rilevata la presenza di un pozzo trivellato (foto n. '34') regolarmente denunciato al Genio Civile di Ragusa (cfr. pratica n. 501/Modica) da (danti causa di attuali esecutati) in data 21/4/1981. Il pozzo era ubicato in Contrada Zimmardo nella particella 103 del foglio 166 (oggi particella 345, giusta visura storica in allegato n. '32').

A seguito del sopralluogo eseguito dall'Ufficio in data 23/4/1981, in cui fu accertata una portata di lt. 5/sec., una profondità di ml. 142 e un livello statico a ml. 81, fu rilasciato al richiedente il certificato n. 3737 del 24/6/1981 attestante la regolarità della denuncia di rinvenimento presentata ai sensi dell'art. 103 del T.U. 11/12/1933 n. 1775. Successivamente, (dante causa degli esecutati) presentò in data 3/8/1988 richiesta di attingimento che fu regolarmente concesso il 6/4/1993 con il n. 844. Per un certo periodo furono regolarmente pagati i canoni annuali per il rinnovo della concessione. Attualmente, da parecchi anni, tale canone non è stato più versato.

In base alle ricerche effettuate, nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Modica (approvato con Decreto Dirigenziale n. 214 del 22/12/2017 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente) il terreno in parola è ricompreso nella zona **"Zona E1 - Agricola normale"** (cfr. elaborato grafico n. '4') ai sensi dell'art. 53 delle N.T.A. che di seguito integralmente si riporta:

«Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e Prescrizioni particolari:

"In queste zone è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente".

È consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste della L.R.25/94.

Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00, secondo le esigenze certificate dell'azienda agricola.

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di

risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

in conformità a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/7B così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii.

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari: Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,08 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: mt 7.50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Minimo intervento costruttivo = mq. 10.000,00

Distanze dai confini = ml. 5,00».

Tutte le particelle incluse nel presente lotto ricadono quasi interamente (escluso solo un triangolino a nordovest) all'interno del vincolo disposto dall'art. 142, lettera c) del D.lgs. (ml. 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua) 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.

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 (cfr. elaborato grafico n. '4'). Il lotto ricade nel Paesaggio Locale 10 ("Sci-clì").

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

In merito allo stato di possesso, lo scrivente ha chiesto all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, tramite PEC del 24/2/2025 (protocollata con il numero 16605), se ci fossero eventuali contratti di locazione e/o di comodato a qualunque titolo stipulati, quali locatori, dagli esecutati ancora in corso di validità. Inoltre, lo scrivente chiese un appuntamento in presenza presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Modica per il 14/03/2025. In quella sede si appurò l'esistenza del seguente contratto:

1. Contratto n. 335/3T/2023 - dal 1/1/2023 al 31/12/2027 - Foglio 166 Modica, particella 302/1 e 302/2- € 1.800 annue - Locatori (ognuno per la propria quota di proprietà):

Affittuario: _____

allegato n. '33' (fornito dagli esecutati). Il canone appare alquanto sottostimato. Dalle indagini condotte dallo scrivente si attesterebbe più congruamente intorno agli € 6.000,00/anno.

2. Contratto n. 1498/3T/2023 - dal 1/9/2023 al 30/08/2025 - Foglio 166 Modica, particelle 344 e 345- € 18.000 annue - Locatori (ognuno per la propria quota di proprietà):

Affittuario: _____

donie n. 12), allegato n. '10' (fornito dagli esecutati); nel contratto sono incluse

particelle ricadenti nel lotto 'A' (95, 347 e 348). Il canone appare abbastanza sotto-stimato. Dalle indagini condotte dallo scrivente si attesterebbe più congruamente a non meno di € 36.000,00/anno con riferimento all'intero contratto. Limitando la stima solo alle particelle del presente lotto, fatte le dovute proporzioni, appare congruo un canone di € 21.000,00/anno.

Pertanto, tutti i cespiti in capo a questo lotto sono affittati con contratto precedente il pignoramento (avvenuto il 29/09/2024).

6.3. 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 o di fabbricati singoli 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.

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 alla procedura in corso.

Allo stato, quindi, nessun contenzioso riguardante gli esecutati e relativo ai beni pignorati risulta pendente.

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

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

Le particelle 302/1 (ex 346 ed ex 144), 302/2 (ex 346 ed ex 144), 344 (ex 103) e 345 (ex 103) del foglio 166 di Modica pervennero, per 1/2 ciascuno, ai fratelli esecutati in



forza dell'atto di donazione del 12/03/2010, rogato dal Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo, Rep. 47426, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 26/03/2010 ai nn. 6289/3894, da potere di

(allegato n. '15', fornito dagli esecutati). Ai danti causa

detti immobili pervennero per atto di vendita del 10/05/1988 ricevuto dal Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

di Ragusa il 17/05/1988 ai nn. 7138/6054, da potere di
il 4/11/1925 e c

) (allegato n. '34').

La continuità storico-catastale è stata ricostruita attraverso le visure storiche incluse negli allegati n. '32' e n. '35'.

Per individuare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati si è effettuata l'ispezione immobiliare riguardante gli esecutati. Per le formalità individuate sono incluse nell'allegato n. '17'. Inoltre, sempre per è stato trovato un omonimo (, cfr. allegato n. '18') per il quale è stata rinvenuta una vecchia formalità (allegato n. '19', trascrizione di un atto di citazione contro gli esecutati e i loro genitori, nell'allegato n. '20") che non si ritiene pertinente alla presente procedura, tra l'altro non individuata fra quelle di riportate nell'allegato n. '21'). Dalle formalità individuate 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 giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 17/02/2023, rep. 3292/2022, a favore di

liare, il 27/03/2023 ai nn. 4980/332 per € 10.000,00 (capitale € 10.000,00), contro gravante sulle particelle 302/1, 302/2, 344 e 345 del foglio 166 di

Modica (per 1/2, allegato n. '23').

2. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 17/02/2023, rep. 3292/2022, a favore di

liare, il 31/03/2023 ai nn. 5292/368 per € 750.000,00 (capitale € 434.863,91), in estensione di quella iscritta il 15/02/2023 ai nn. 2428/145 a favore di

, contro

gravante sulle particelle 302/1, 302/2, 344 e 345

del foglio 166 di Modica (per 1/2, allegato n. '24').

3. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 24/10/2022, rep. 1434, a favore di

Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 13/10/2023 ai nn.

16531/1344 per € 39.542,23 (capitale € 39.542,23), contro (per

1/2 ciascuno) gravante sulle particelle 302/1, 302/2, 344 e 345 del foglio 166 di Modica (allegato n. '25').

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

30



di decreto ingiuntivo del 4/06/2024, rep. 1097/2024, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni (C.F.: 00026870881) con sede a Ragusa iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 12/06/2024 ai nn. 10006/831 per € 450.000,00 (capitale € 403.701,48), contro (per 1/2 ciascuno) gravante sulle particelle 302/1, 302/2, 344 e 345 del foglio 166 di Modica (allegato n. '26").

5. Trascrizione contro per verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa, Rep. 2508/2024 del 23/09/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 2/10/2024 ai nn. 15958/11873 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni (C.F.: 00026870881) con sede a Ragusa, contro (per 1/2 ciascuno) gravante sulle particelle 302/1, 302/2, 344 e 345 del foglio 166 di Modica (allegato n. '27').

Si ricorda che il trasferimento non è soggetto ad IVA.

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

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica si è reperito il fascicolo 5333, unico per il fabbricato censito al mappale 318/1, incluso nel precedente lotto, che per quelli censiti ai mappali 302/1 e 302/2 inclusi nel presente lotto.

Il fabbricato, realizzato -secondo quanto emerso dalla visura del fascicolo 5333 (che comprende anche la documentazione relativa al fabbricato 318/1 di cui al precedente lotto) depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica- dovrebbe essere 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).

Ad ogni buon conto, al dante causa degli esecutati

fu rilasciata

l'autorizzazione n. 141 del 7/7/1995 (prot. 729/OR) in variante alle autorizzazioni n. 292 del 18/12/1993 (prot. n. 1021/OR) e n. 211 del 17/12/1994 (prot. n. 1663/OR) tutte relative alla particella 144 del foglio 166 (dalla quale -unita alla particella 346 stesso foglio- si originò l'attuale particella 302, cfr. visura storica in allegato n. '35').

Inoltre, nel 2012 fu presentata sempre da una CIL (Comunicazione Inizio Lavori) ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/1985 per la realizzazione di opere interne. La C.I.L. fu assunta a protocollo con il n. 69164 del 19/12/2012.

Successivamente fu avviata da conduttrice dell'immobile) la pratica per ottenere l'agibilità del fabbricato. Inizialmente fece domanda di agibilità (prot. n. 59092 del 22/12/2015, pratica n. 161/2015). Alla richiesta, l'Ufficio Urbanistica rispose con nota del 3/10/2016, prot. 49509/2016 (notificata il 14/10/2016), con la quale si chiedeva un'integrazione di documenti. La tecnica incaricata, Arch. Roberta Padua, integrò i documenti richiesti con nota assunta a protocollo con il n. 58625 del 14/11/2016 producendo i seguenti documenti:

- conformità impianto FVT del 28/10/2015;
- conformità impianto idrico, solare, climatizzazione del 18/12/2015;
- certificato di idoneità sismica del 30/11/2015;
- conformità opere del 3/11/2016;
- asseveramento opere.

Sempre nel 2015 fu presentata una richiesta di autorizzazione allo scarico (prot. n. 58651 del 18/12/2015) che, tuttavia, sembra non sia stata esitata.

Infine, l'Ufficio Urbanistica con nota del 28/3/2017 attestava che l'originaria richiesta di Autorizzazione di Agibilità (la prot. n. 59092) «è da intendersi quale S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità) e che la stessa è conforme alle norme che disciplinano la materia». Quindi l'immobile dovrebbe risultare agibile.



Nello stesso fascicolo è stata reperita un'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), valida fino al 31/11/2025, che attribuisce al fabbricato la classe energetica "B".

Tuttavia, al momento del rilascio l'immobile usufruiva di un impianto fotovoltaico e di un impianto di climatizzazione (cfr. i documenti allegati alla nota dell'Arch. Padua di cui sopra), impianti non presenti al momento dell'accesso giudiziario.

La classificazione catastale delle particelle dei terreni e del fabbricato 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, comprensivi anche dei costi da sostenere per il cambio di destinazione d'uso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica.

La demolizione della modesta tettoia abusiva comporterà una spesa complessiva stimata in € 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.

Complessivamente, pertanto, i costi di regolarizzazione ammontano ad € 3.500,00.

6.6. 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. Si è preso, quindi, in esame il "Listino dei valori

immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Ragusa” (listino 2021, rilevazione 2020) pubblicato da (cfr. stralcio in allegato n. '28').

Per il fabbricato di cui alle particelle 302/1 e 302/2, si sono acquisite le quotazioni immobiliari riportate nella “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate (valori OMI); atteso che l’immobile ricade nella zona OMI R1 di Modica (cfr. allegato n. '29') e che -per le sue caratteristiche- lo si può ascrivere alla tipologia “Ville e villini”, con riferimento al secondo semestre 2024 (ultima rilevazione disponibile), il range di valori rilevato risulta essere il seguente:

Comune	Zona	Tipologia	Stato	Valore minimo €/mq.	Valore massimo €/mq.
MODICA	R1	Ville e villini	NORMALE	570	840

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 €
166	302/1 302/2	Bed & breakfast	325	750,00	243.750,00	1/1	243.750,00
	344	Seminativo irriguo	10.641	4,50	47.884,50	1/1	47.884,50
		Tunnel	8.000	8,00	64.000,00	1/1	64.000,00
		Uliveto	1.653	2,00	3.306,00	1/1	3.306,00
	345	Seminativo irriguo	27.727	4,50	124.771,50	1/1	124.771,50
		Serre-tunnel	11.900	12,00	142.800,00	1/1	142.800,00
		Tunnel	6.000	8,00	48.000,00	1/1	48.000,00
		Uliveto	7.222	2,00	14.444,00	1/1	14.444,00
	TOTALE						688.956,00

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 regolarizzazione del classamento catastale riferiti nel precedente capitolo 6.5 quantificati in € 3.500,00. Quindi, sinotticamente si ha:

Lotto	Valore commerciale €	Abbattimento del 15% €	Costi di regolarizzazione €	Valore a base d'asta €
'B'	688.956,00	103.343,40	3.500,00	582.112,60

che, in cifra tonda, si fissano ad € 582.000,00 (diconsi euro cinquecentottantadue-mila/00).

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

Il lotto è pignorato per intero e non è necessario eseguire alcuna divisione.

7. Lotto 'C'

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

Il cespite incluso nel lotto 'C' ricade nel foglio 70 del Catasto Fabbricati di Ispica e è ubicato nella Contrada Santa Maria del Focallo (*rectius* Contrada Porrello). È pignorato per 1000/1000.

In particolare, il carico catastale afferente a questo lotto è il seguente:

Proprietà e rispettiva quota di possesso al catasto	Foglio	P.Ile	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
	70	289	1	D/8	---	---	3.025,00

Tanto risulta dalle visure catastali allegate ai nn. '3' e '4'. L'estratto di mappa, l'aerofotografia e la planimetria dell'immobile rilevata dallo scrivente sono riportati nell'elaborato grafico n. '5', mentre quella reperita presso l'Agenzia del Territorio è riportata nell'allegato n. '36'.

Il fabbricato è censito in catasto quale D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Tale classificazione era coerente con la destinazione originaria dell'immobile (adibito verosimilmente alla lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda), ma non lo è con quella attuale a locale artigianale per la stampa e produzione di imballaggi (la ditta affittuaria come infra si vedrà è

.) la cui categoria catastale corretta sarebbe D/1 "Opifici".

Si tratta, comunque, di un capannone a P.T. con accesso dalla Strada Comunale n. 40 "Ispica-Mare" (o "Ispica-Focallo") che collega la S.P. n. 46 "Ispica-Pozzallo" con la S.P. n. 121 "Recupero - Santa Maria del Focallo" dal cui incrocio l'accesso dell'immobile dista circa ml. 220 (coordinate geografiche: 36,73298272409905 N - 14,89765858009635 E, foto n. '35'). L'intero immobile confina a sudovest con proprietà a nordovest con proprietà

, a nordovest con la strada da cui ha accesso e a sudest con canale

di sgrondo appartenente al Consorzio di Bonifica n. 8 - Ragusa. La particella 289 al catasto terreni ha una superficie di mq. 3.324.

L'immobile, in normali condizioni di uso e manutenzione, è suddiviso in tre aree funzionali. La più estesa è quella adibita alle lavorazioni artigianali ed ha una superficie coperta di mq. 550 circa (foto n. '36', n. '37' e n. '38'). Essa viene affiancata a sudovest da una zona uffici (foto n. '39' e n. '40') con superficie coperta di mq. 86 circa e nordest da una tettoia aperta su tre lati di mq. 217 (foto n. '41'). È realizzato con strutture portanti in cemento armato e tamponature in comuni conci di calcare. La pavimentazione della zona di lavorazione è in cemento c.d. "industriale", mentre quella degli uffici è in comuni piastrelle di gres porcellanato. Nell'area uffici sono presenti anche due W.C. di cui uno munito di doccia. La copertura di circa metà della area artigianale è in lamiera grecata coibentata sostenuta da putrelle di acciaio, mentre nella rimanente parte della zona di produzione è realizzata in lastre di vibro cemento appoggiate su travi di cemento prefabbricate. Nella zona uffici è in latero-cemento. Gli infissi esterni sono in metallo, quelli interni in legno tamburato. Ordinaria la dotazione di impianti tecnologici. Negli uffici è presente un impianto di condizionamento con comuni pompe di calore. Ampi gli spazi di manovra esterni (foto n. '42' e n. '43').

Per locali con questo tipo di destinazione d'uso non è generalmente previsto il calcolo della superficie commerciale o convenzionale o commerciale vendibile. Tuttavia, al fine di rendere omogenee le superfici aventi destinazione diversa e, quindi, di individuare la superficie da utilizzare per la stima dell'immobile, si propone la seguente tabella:

Destinazione	Superficie coperta	Coefficiente moltiplicatore	Superficie commerciale
Zona di produzione	550,00	1,00	550,00
Uffici	86,00	1,00	86,00
Tettoia	217,00	0,50	108,50
Area scoperta	2471,00	0,02	49,42
Totale superficie omogenea			793,92

che si arrotonda a mq. 794,00.

All'interno della particella è presente un casotto privo di titolo autorizzativo della superficie di circa mq. 12 (planimetria in elaborato grafico n. 5) visibile nelle foto n. '44' e n. '45'. All'interno trovano ricovero impianti di pompaggio e trattamento dell'acqua attinta da un pozzo non denunciato. In effetti all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa si è rinvenuta una "Denuncia di esistenza pozzo" ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 275/1993 e dell'art. 103 del T.U. n. 1775/1933 presentata il 3/8/1994

e riguardante un pozzo trivellato sito in Contrada Santa Maria del Focallo nella particella **298** del foglio 70 del Comune di Ispica. In merito si fa rilevare che la particella corretta sarebbe la **289** e che la 298 non sembra essere mai esistita. Ciò indurrebbe a credere ad un errore materiale e che si tentò di regolarizzare il pozzo rinvenuto sulla 289. Tuttavia, alla suddetta denuncia non seguì nessun altro atto. Pertanto e in ogni caso, il pozzo è da ritenere non autorizzato.

In base alle ricerche effettuate, nelle previsioni del vigente P.R.G. (variante 5/82) del Comune di Ispica (approvato con Decreto Dirigenziale n. 402 del 28/10/1983 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente) il terreno in parola è ricompreso nella zona "Zona **E4 - Usi agricoli in ambiti di salvaguardia**" (cfr. elaborato grafico n. '6') ai sensi dell'art. 11.4 delle N.T.A. che di seguito integralmente si riporta:

«Sottozona E4: usi agricoli in ambito di particolare salvaguardia.

Destinata a salvaguardare gli ambiti immediati delle cave e dei pantani.

La densità edilizia fondiaria complessiva non supererà 0,001 mc/mq.

L'altezza massima assoluta degli edifici e accessori non supererà mt. 4,00.

Non è ammessa l'installazione di serre.

L'utilizzazione extragricola sarà limitata all'insediamento di attrezzature complementari turistiche e di ristoro oppure allo impianto di allevamenti ittici e, comunque, subordinata all'approvazione di strumenti esecutivi del P.R.G. estesi all'intero ambito unitario».

La particella inclusa nel presente lotto ricade interamente all'interno del vincolo disposto dall'art. 142, lettera c) del D.lgs. (ml. 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua) 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.

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 (cfr. elaborato grafico n. '6'). Il lotto ricade nel Paesaggio Locale 13 ("Pozzallo").

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

In merito allo stato di possesso, lo scrivente ha chiesto all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, tramite PEC del 24/2/2025 (protocollata con il numero 16605), se ci fossero eventuali contratti di locazione e/o di comodato a qualunque titolo stipulati, quali locatori, dagli eseguiti ancora in corso di validità. Inoltre, lo scrivente chiese un appuntamento in presenza presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Modica per il 14/03/2025. In quella sede si appurò l'esistenza del seguente contratto:

1. Contratto n. 1509/3T/2023 - dal 1/9/2023 al 31/08/2029 - Foglio 70 Ispica, particella 289/1 - € 15.000 annue - Locatori (ognuno per la propria quota di proprietà):

- Affittuario: (

allegato n. '37' (fornito dagli esecutati). Il canone appare congruo.

Pertanto, tutti i cespiti in capo a questo lotto sono affittati con contratto precedente il pignoramento (avvenuto il 29/09/2024).

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

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

Trattandosi di un fabbricato isolato non ci sono oneri condominiali.

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

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

Allo stato, quindi, nessun contenzioso riguardante gli esecutati e relativo ai beni pignorati risulta pendente.

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

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

La particella 289/1 (comprendente in catasto terreni la 290, giusta visura storica in allegato n. '38') del foglio 70 di Modica pervenne, per 1/2 ciascuno, ai fratelli esecutati:

- la particella 289/1 (ex 289, ex 63/c) in forza dell'atto di vendita del 23/03/2010,

rogato dal Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo, Rep. 47433, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 26/03/2010 ai nn. 6290/3895, da potere di

(allegato n. '39', fornito dagli esecutari). Alla dante causa

detto immobile pervenne per atto di vendita del 23/12/1985 ricevuto dal Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 24/12/1985 ai nn. 14795/12471, da potere della l

(allegato n. '40');

- la particella 290 (ex 63/d) in forza dell'atto di donazione del 12/03/2010, rogato dal Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo, Rep. 47426, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 26/03/2010 ai nn. 6289/3894, da potere di

(allegato n. '15', fornito dagli esecutari).

Ai danti causa , detti immobili pervennero per atto di vendita del 25/05/1978 ricevuto dal Notaio Roberto Gattuso da Ragusa, Rep. 23705/2922, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa l'8/06/1978 ai nn. 7456/6917, da potere di

(allegato n. '41');

Per verificare la continuità storica della 290 (ex 63/d) presso l'Archivio Notarile di Ragusa-Modica si è consultato l'atto di provenienza sopra richiamato (Notaio Gattuso, Rep. 23705/2922) che rimandava ad un precedente rogito (atto di donazione dello stesso Notaio del 14/11/1974, rep. 18984/1077) al quale trovasi allegato con la lettera "A" il tipo di frazionamento approvato il 5/10/1974 dall'allora U.T.E. di Ragusa: orbene,

sovrapponendolo all'attuale estratto di mappa (cfr. elaborato grafico n. '5'), viene confermato che la particella 290 è effettivamente derivata dalla 63/d corrispondente, in sostanza, con l'area a nordest dell'intera particella 289 su cui ricade la tettoia e l'area scoperta adiacente.

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

l'ispezione immobiliare riguardante gli esecutati. Per l'individuazione delle formalità individuate sono incluse nell'allegato n. '17'. Inoltre, sempre per l'individuazione è stato trovato un omonimo (allegato n. '18')) per il quale è stata rinvenuta una vecchia formalità (allegato n. '19', trascrizione di un atto di citazione contro gli esecutati e i loro genitori, nell'allegato n. '20')) che non si ritiene pertinente alla presente procedura, tra l'altro non individuata fra quelle di riportate nell'allegato n. '21'). Dalle formalità individuate 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 legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 da Montepaschi SE.RI.T. S.p.A., rep. 1057/2006, per ruolo esattoriale a favore di Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. (C.F.: 04739330829) con sede a Ragusa iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 7/08/2006 ai nn. 19652/5652 per € 8.686,14 (capitale € 4.343,07), contro

gravante sulle particelle 289 del foglio 70 di Ispica (per 1/1,

allegato n. '42').

2. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 17/02/2023, rep. 3292/2022, a favore di _____

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 27/03/2023 ai nn. 4980/332 per € 10.000,00 (capitale € 10.000,00), contro gravante sulle particelle 289/1 e 290 del foglio 70 di Ispica (per

1/2, allegato n. '23').

3. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 17/02/2023, rep. 3292/2022, a favore di _____

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 31/03/2023 ai nn. 5292/368 per € 750.000,00 (capitale € 434.863,91), in estensione di quella iscritta il 15/02/2023 ai nn. 2428/145 a favore di _____

contro _____

gravante sulle particelle 289/1 e 290 del foglio 70

di Ispica (per 1/2, allegato n. '24').

4. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 24/10/2022, rep. 1434, a favore di _____

Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 13/10/2023 ai nn. 16531/1344 per € 39.542,23 (capitale € 39.542,23), contro _____ (per 1/2 ciascuno) gravante sulle particelle 289/1 e 290 del foglio 70 di Ispica (allegato n. '25').

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



di decreto ingiuntivo del 4/06/2024, rep. 1097/2024, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni (C.F.: 00026870881) con sede a Ragusa iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 12/06/2024 ai nn. 10006/831 per € 450.000,00 (capitale € 403.701,48), contro (per 1/2 ciascuno) gravante sulla particella 289/1 (comprendente la 290) del foglio 70 di Ispica (allegato n. '26").

6. Trascrizione contro per verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa, Rep. 2508/2024 del 23/09/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 2/10/2024 ai nn. 15958/11873 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni (C.F.: 00026870881) con sede a Ragusa, contro (per 1/2 ciascuno) gravante sulla particella 289/1 (comprendente la 290) del foglio 70 di Ispica (allegato n. '27').

Si ricorda che il trasferimento non è soggetto ad IVA.

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

La prima concessione edilizia riguardante l'immobile è la n. 592 del 16/6/1987 rilasciata alla . Successivamente, fu chiesta ed ottenuta una C.E. in variante per modifiche interne che fu rilasciata con il n. 853 del 2/6/1988 a . Nei disegni acclusi alla C.E. mancano la seconda parte del capannone, gli uffici laterali e la tettoia.

Quindi, fu chiesta -sempre dalla (una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85, della L.R. n. 37/85 e della L. n. 724/94 (istanza prot. n. 5274 del 27/2/1995, pratica n. 227/95/SA). La richiesta fu accolta con il rilascio della concessione edilizia n. 376 del 15/10/2023, regolarmente trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 7/11/2003 ai nn.

17468/13465. Negli elaborati tecnici allegati a tale concessione il capannone è riportato secondo la sua attuale conformazione e consistenza (uffici laterali e seconda metà), manca però la tettoia.

Da ultimo, è stata presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) assunta al protocollo del Comune di Ispica con il n. 742 del 9/1/2024 a firma dell'Ing. Giovanni Amore nei cui elaborati è presente anche la tettoia. A tale segnalazione, l'Ufficio Urbanistica rispose con la richiesta di ulteriore documentazione (prot. n. 1610 del 16/1/2024) che il professionista puntualmente presentò con PEC del 24/2/2024. Pertanto, si ritiene che il fabbricato sia dotato di agibilità.

Infine, il Geom. Rosario Fronte rilascia un'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), valida fino al 5/9/2033, che attribuisce al fabbricato la classe energetica "G". Tale attestazione appare ancora valida (non essendo mutale le condizioni energetiche del fabbricato dal momento del rilascio ad oggi) e, pertanto, la si allega con il n. '43'.

Per quanto riguarda il casotto abusivo, ricadendo all'interno del vincolo ai sensi dell'art. 142, lettera c) del D.lgs. (ml. 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua), non è sanabile e, pertanto, va demolito e gli impianti allocati o sotto la tettoia o all'interno dei locali assentiti. Il pozzo va regolarizzato al Genio Civile di Ragusa. Il costo per la regolarizzazione è stimato in € 3.000,00.

La classificazione catastale del fabbricato non corrisponde allo stato di fatto rilevato. Per la regolarizzazione si prevede un costo, per oneri catastali e spese tecnico-professionali, di circa € 1.500,00.

Benché per gli enti urbani generalmente non è prevista la produzione del certificato di destinazione urbanistica, essendo rilevante la superficie dell'intero lotto, si ritiene utile la sua acquisizione. Tuttavia, esso non viene prodotto 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.

Complessivamente, pertanto, i costi di regolarizzazione ammontano ad € 4.750,00.

7.6. 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.

Si sono, quindi, acquisite le quotazioni immobiliari riportate nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI); atteso che l'immobile ricade nella zona OMI R1 di Ispica (cfr. allegato n. '44') e che -per le sue caratteristiche- lo si può ascrivere alla tipologia "Capannoni industriali", con riferimento al secondo semestre 2024 (ultima rilevazione disponibile), il range di valori rilevato risulta essere il seguente:

Comune	Zona	Tipologia	Stato	Valore minimo €/mq.	Valore massimo €/mq.
ISPICA	R1	Capannoni industriali	NORMALE	200	345

Infine, non viene stimato il pozzo trivellato presente sulla particella 289 in quanto abusivo.

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 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 stima il seguente valore di mercato:

F.io	P.Ile	Qualità reale	Superficie mq.	Valore unitario €/mq	Valore €	Quota staggita	Valore della quota €
70	289/1	Capannone artigianale	794	340,00	269.960,00	1/1	269.960,00
TOTALE							269.960,00

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 regolarizzazione del classamento catastale riferiti nel precedente capitolo 7.5 quantificati in € 4.750,00. Quindi, sinotticamente si ha:

Lotto	Valore commerciale €	Abbattimento del 15% €	Costi di regolarizzazione €	Valore a base d'asta €
'C'	269.960,00	40.494,00	4.750,00	224.716,00

che, in cifra tonda, si fissano ad € 225.000,00 (diconsi euro duecentoventicinquemila/00).

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

Il lotto è pignorato per intero e non è necessario eseguire alcuna divisione.

8. LOTTO 'D'

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

Il cespite incluso nel lotto 'D' ricade nel foglio 14 del Catasto Fabbricati di Pozzallo ed è ubicato in Via Ettore Majorana n. 8. È pignorato per 1000/1000.

In particolare, il carico catastale afferente a questo lotto è il seguente:

Proprietà e rispettiva quota di possesso al catasto	Foglio	P.Ile	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
	14	1127	11	A/4	3	5 vani	253,06

Tanto risulta dalla visura catastale allegata con il n. '3'. L'estratto di mappa, l'aerofotografia e la planimetria dell'immobile rilevata dallo scrivente sono riportati nell'elaborato grafico n. '7', mentre quella reperita presso l'Agenzia del Territorio è riportata nell'allegato n. '45', mentre quella allegata alla concessione edilizia reperita presso il Comune di Pozzallo costituisce l'allegato n. '46')

Il fabbricato è censito in catasto quale A/4 "Abitazioni di tipo popolare". Tale classificazione non è coerente con quella di fatto essendo più aderente alla realtà la categoria A/3 "Abitazioni di tipo economico".

L'immobile costituisce un appartamento al piano attico (3° livello dal piano strada) di un condominio con accesso dalla Via Ettore Majorana n. 8 nella zona semiperiferica di Pozzallo; le coordinate geografiche dell'ingresso sono: 36,73311621269379 N - 14,84930148524057 E, foto n. '46'). L'intero condominio confina a sudovest con proprietà , a sudovest con la Via Majorana, a sudest con la Via Meucci a nordest con altro immobile palazzato costituito da diverse U.I.U. appartenenti, fra gli altri a , e, infine, a nordovest, con altro condominio le cui U.I.U. si appartengono alla . La particella 1127 al catasto

terreni ha una superficie di mq. 466.

L'appartamento è in normali condizioni di uso e manutenzione, pur denotando una certa cura nelle finiture interne leggermente superiori all'ordinario. Ha una superficie coperta di mq. 95. Si compone dei seguenti vani: pranzo-soggiorno (foto n. '47'), cucina (foto n. '48'), corridoio (foto n. '49'), bagno (foto n. '50'), sgombero (foto n. '51'), letto (foto n. '52') e W.C.-doppio servizio-lavanderia (foto n. '53'). Peggiori, invece, le condizioni delle strutture esterne e dell'ampia terrazza (mq. 286 circa) che circonda su tre lati l'appartamento (foto n. '54, n. '55', n. '56', n. '57' e n. '58'), per la presenza di ampi ammaloramenti sia nelle travi (con l'esposizione dei tondini nervati in acciaio costituenti l'armatura delle travi in cemento armato e degli aggetti del lastrico solare) sia nella pavimentazione.

Il lastrico solare di mq. 182 circa non risulta censito al Catasto.

Angusta la scala di accesso (foto n. '59' e n. '60'). Il condominio è privo di ascensore.

L'immobile è realizzato in cemento armato con tamponature esterne in blocchetti di calcare e forati per la coibentazione ed interne in forati; pavimenti (sia interni che esterni) in piastrelle di gres porcellanato; intonaci comuni all'interno (all'esterno gli intonaci mancano o sono scrostati); infissi esterni in alluminio e interni in legno tamburato con qualche finitura di maggior pregio; impianti elettrici verosimilmente non a norma, di termocondizionamento nelle stanze principali (pranzo-soggiorno, letto), idrici e fognari. Regolari le aperture verso l'esterno che consentono una buona illuminazione naturale degli ambienti.

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. '6'. Sulla scorta di tale tabella e considerando che la superficie del fabbricato principale è di mq. 95 (A1), quella della

terrazza di mq. 286 (D) e quella del lastrico solare è di mq. 182 (F), la superficie commerciale risulta pari a:

Ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie coperta	Coefficiente moltiplicatore	Superficie commerciale
A1	Vani principali	95,00	1,00	95,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A	25,00	0,30	7,50
		261,00	0,10	26,10
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.	95,00	0,10	9,50
		87,00	0,02	1,74
Totale superficie commerciale				139,84

che si arrotonda a mq. 140,00.

In base alle ricerche effettuate, nelle previsioni sia del vigente P.R.G. che nella sua variante -per la quale è stata deliberata dal Consiglio Comunale di Pozzallo (delibera n. 17 del 18/7/2023) la «Presa d'atto dell'efficacia ed esecutività della Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Territorio Comunale di Pozzallo ai sensi e per gli effetti dell'art. 54 della L.R. 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii. "Norme per il governo del territorio"» inviata per la definitiva approvazione all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente- l'immobile in parola ricade nella zona **"B0 - Area urbana consolidata"** ai sensi dell'art. 14 delle N.T.A. secondo il quale *«Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, ovvero del tutto trasformate, prevalentemente già normate come zone B0 dal PRG previgente. All'interno di tale zona è individuata una parte, denominata B0a, che risulta sottoposta a vincolo paesaggistico in applicazione del vigente Codice dei BB.CC.AA. e che, benché trasformata, conserva ancora un carattere riferibile alla pianificazione tardo ottocentesca. In tali sottozone il PRG ripropone sostanzialmente le norme previgenti. All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio*



di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore sino a 200 mq. è stabilito un volume massimo di mc. 1000; - l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra; - l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi. Gli interventi di ampliamento, demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni: - la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq; - l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra; l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare il doppio della larghezza della via su cui prospettano; - distacchi dai confini m.5,0 ovvero in aderenza; - nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi. Nel caso in cui nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000 siano indicati, con segno grafico costituito da una linea di grosso spessore, "edifici o parti di edifici di interesse architettonico o ambientale" è vietata la demolizione ed è fatto obbligo di non modificare l'aspetto formale e le caratteristiche degli elementi di facciata esistenti, attenendosi alle prescrizioni riportate nel successivo art. 69. Nel caso in cui l'edificio interessato da tale segno grafico sia costituito da una sola elevazione fuori terra è consentita la sopraelevazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni: 1) l'indice di densità fondiaria complessivo, tenendo conto del volume esistente da mantenere, non può superare il valore di 5 mc/mq; 2) i nuovi volumi devono essere progettati in modo da rapportarsi armonicamente con il disegno architettonico dell'edificio esistente da mantenere, nel rispetto delle prescrizioni riportate nei

successivi artt. 76 e 77».

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

Attualmente l'appartamento è occupato da ' _ . Secondo le ricerche condotte dallo scrivente, qualora fosse affittato, il canone congruo ascenderebbe ad € 3.400,00/anno.

8.3. 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.

Secondo quanto riferito dal _ gli oneri condominiali ammontano in media a circa € 30,00/mensili.

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

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

Allo stato, quindi, nessun contenzioso riguardante gli esecutati 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.

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

L'immobile di cui alla particella 1127, sub 11, del foglio 14 di Pozzallo pervenne, per l'intera proprietà, al ' _ in forza dell'atto di vendita del 27/12/1991, rogato dal Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo, Rep. 24996,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa, in data 17/01/1992 ai nn. 1190/1046, da potere di

(allegato n. '47', fornito dall'esecutato).

Per individuare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati si è effettuata l'ispezione immobiliare riguardante gli esecutati. Per le formalità individuate sono incluse nell'allegato n. '17'. Inoltre, sempre per è stato trovato un omonimo (allegato n. '18') per il quale è stata rinvenuta una vecchia formalità (allegato n. '19', trascrizione di un atto di citazione contro gli esecutati e i loro genitori, nell'allegato n. '20') che non si ritiene pertinente alla presente procedura, tra l'altro non individuata fra quelle di riportate nell'allegato n. '21'). Dalle formalità individuate 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 giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 17/02/2023, rep. 3292/2022, a favore di

liare, il 27/03/2023 ai nn. 4980/332 per € 10.000,00 (capitale € 10.000,00), contro gravante sulla particella 1127/11 del foglio 14 di Pozzallo (per 1/1, allegato n. '23').

2. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 17/02/2023, rep. 3292/2022, a favore di

liare, il 31/03/2023 ai nn. 5292/368 per € 750.000,00 (capitale € 434.863,91), in estensione di quella iscritta il 15/02/2023 ai nn. 2428/145 a favore di

contro sulla particella 1127/11 del foglio 14 di Pozzallo (per 1/1, allegato n. '24').

3. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 24/10/2022, rep. 1434, a favore di

Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 13/10/2023 ai nn. 16531/1344 per € 39.542,23 (capitale € 39.542,23), contro sulla particella 1127/11 del foglio 14 di Pozzallo (per 1/1, allegato n. '25').

4. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 4/06/2024, rep. 1097/2024, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni (C.F.: 00026870881) con sede a Ragusa iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 12/06/2024 ai nn. 10006/831 per € 450.000,00 (capitale € 403.701,48), contro sulla particella 1127/11 del foglio 14 di Pozzallo (per 1/1, allegato n. '26").

5. Trascrizione contro per verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa, Rep. 2508/2024 del 23/09/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio di pubblicità immobiliare, il 2/10/2024 ai nn. 15958/11873 a favore di Banca

Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni (C.F.: 00026870881) con sede a Ragusa, contro sulla particella 1127/11 del foglio 14 di Pozzallo (per 1/1, allegato n. '27').

Si ricorda che il trasferimento non è soggetto ad IVA.

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza della concessione edilizia in sanatoria (allegato n. '48') ai sensi dell'art. 34 della L. n. 724/94 rilasciata a l'8/05/2000 con il n. 199/94 relativa alle opere di modifica realizzate al piano attico del fabbricato per civile abitazione in difformità a quanto previsto dalla C.E. n. 3607 del 3/4/1980 riguardante l'intero edificio per il quale, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, è depositato certificato di collaudo ai sensi della L. n. 1086/71. Anche per l'attico è stato rilasciato in data 6/2/2003 dall'Ing. Angelo Donzella regolare Certificato di Idoneità Statica ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 37/87 che richiama l'art. 47 della L. n. 47/85. Non è stata reperita alcuna S.C.A. o altra forma di certificazione di agibilità.

Per la presentazione della S.C.A. si richiedono spese per € 3.000,00.

La classificazione catastale del fabbricato non corrisponde allo stato di fatto rilevato. Inoltre, il lastrico solare non è accatastato. Per la regolarizzazione si prevede un costo, per oneri catastali e spese tecnico-professionali, di circa € 2.000,00.

Trattandosi di un ente urbano il certificato di destinazione urbanistica non si ritiene necessario.

L'Attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto 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.

Complessivamente, pertanto, i costi di regolarizzazione ammontano ad € 5.250,00.

8.6. 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.

Si sono, quindi, acquisite le quotazioni immobiliari riportate nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI); atteso che l'immobile ricade nella zona OMI B1 di Pozzallo (cfr. allegato n. '49') e che -per le sue caratteristiche- lo si può ascrivere alla tipologia "Abitazioni di tipo economico", con riferimento al secondo semestre 2024 (ultima rilevazione disponibile), il range di valori rilevato risulta essere il seguente:

Comune	Zona	Tipologia	Stato	Valore minimo €/mq.	Valore massimo €/mq.
Pozzallo	B1	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	900

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 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 stima il seguente valore di mercato:

F.io	P.lle	Qualità reale	Superficie mq.	Valore unitario €/mq	Valore €	Quota staggita	Valore della quota €
14	1127/11	Abitazione di tipo econ.	140	900,00	126.000,00	1/1	126.000,00
TOTALE							126.000,00

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 regolarizzazione del classamento catastale riferiti nel precedente capitolo 8.5 quantificati in € 5.250,00. Quindi, sinotticamente si ha:

Lotto	Valore commerciale €	Abbattimento del 15% €	Costi di regolarizzazione €	Valore a base d'asta €
'D'	126.000,00	18.900,00	5.250,00	101.850,00

che, in cifra tonda, si fissano ad € 102.000,00 (diconsi euro centoduemila/00).

8.7. Parere sulla divisibilità [punto L] del mandato]

Il lotto è pignorato per intero e non è necessario eseguire alcuna divisione.

9. CONCLUSIONI

È stata verificata la corrispondenza fra l'atto di pignoramento, la relativa nota di trascrizione e i beni pignorati, tutti risultati appartenere agli esecutati, alcuni per metà ciascuno, altri per intero a uno dei due fratelli.

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,
gli esecutati non risultano avere contenziosi in corso riguardanti i beni staggiti.

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

Lotti	Valore a base d'asta (€)
Lotto 'A' - Terreni e fabbricato	555.000,00
Lotto 'B' - Terreni e fabbricati	582.000,00
Lotto 'C' - Capannone artigianale	225.000,00
Lotto 'D' - Appartamento	102.000,00
Totale	1.464.000,00

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modica, 4 giugno 2025

Il Perito Estimatore
Dott. Agr. Orazio LICITRA

