
TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

OGGETTO: Causa promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI A.R.L. contro [REDACTED] + 2, N.R.G.E. 250/2022, III. mo Giudice Dott. Di Cataldo Carlo.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte



LOTTO UNICO

Il bene pignorato identificato nel seguente lotto, si trova nel Comune di Vittoria e precisamente nella Frazione di Scoglitti ed è ubicato in via Donzelli n. 50, riguarda un fabbricato adibito a civile abitazione con tipologia di villetta a schiera con area pertinenziale all'aperto sia nella parte anteriore e sia in quella posteriore del fabbricato e con corridoio di passaggio all'aperto in entrambi i lati del fabbricato.

Di seguito vengono riportate le orto-foto al fin dell'individuazione geografica del sito.



quota 1/1 per la piena proprietà. A seguire vengono riportati i dati catastali.

[illegible]**Visura catastale foglio 173 p.la 1100 sub 1**

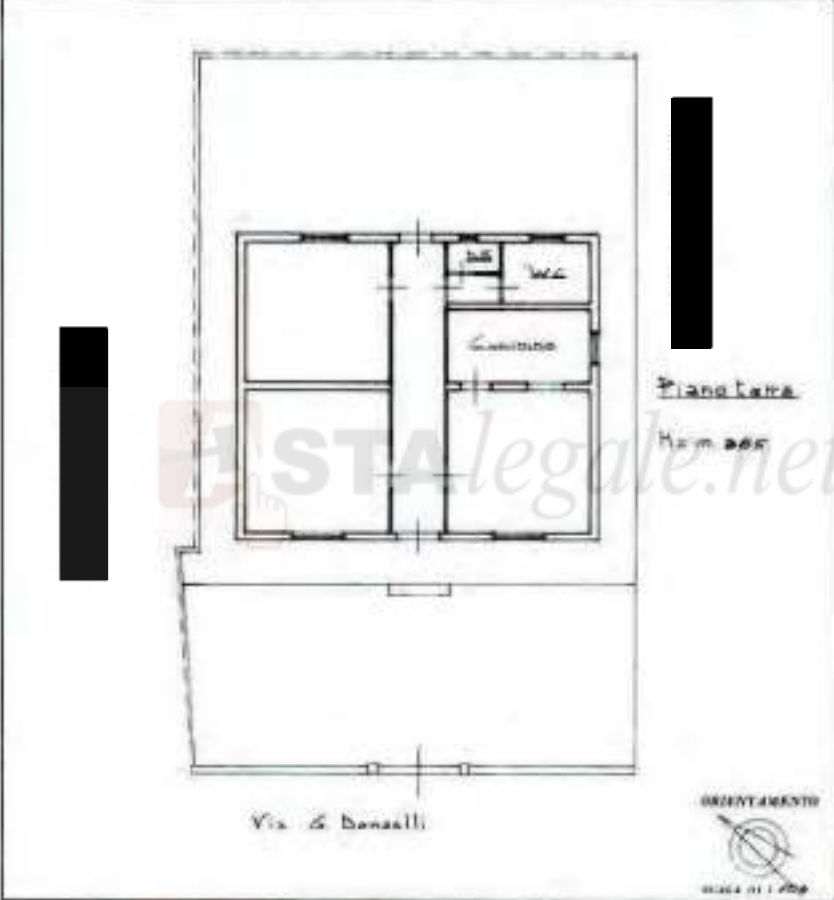
Visura catastale foglio 173 p.lla 1100 sub 1 riferita alla ditta catastale



Data presentazione: 18/05/1983 - Data: 31/10/2023 - n. 1383922 - Edicolante: FRNGPP78814F2983

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(Decreto Ministeriale n. 27000 del 12/10/1983)

Planimetria dell'immobile sito in Cossu e Vittoria (Cossu) n. 1100 sub 1
Data: 10/5/1983
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di: 11/02/1984



STALEGALE.NET

SPAZZI RISERVATI PER LE ANNOTAZIONI ITUCCIO

DATA
PROF. 11/05/1983

00188821

Completato dal: Scemmi
Arca Salva Eterni
Incarico di: Scemmi
della Divisione di Ragusa
data: 10/5/1983
firma: Scemmi

Libera (d'averi) in 48

Data presentazione: 18/05/1983 - Data: 31/10/2023 - n. 1383922 - Edicolante: FRNGPP78814F2983
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: format standard (287x379) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)

Catasto del Fabbricati - Annotazioni al 31/10/2023 - Comune di VITTORIOLE (RG) - Foglio 173 - Particella 1100 - Subalterno 1
VIA DONZELLI n. 48 Piano 1

Planimetria catastale immobile foglio 173 p.la 1100 sub 1

Il fabbricato in questione confina a sinistra con un fabbricato in cui sono ubicate tre abitazioni e precisamente al catasto identificate con la p.lla 1099 sub 1-2-3, a destra con una casa per civile abitazione al piano terra e con copertura a lastrico solare accessibile e identificata al catasto con la p.lla 1049 sub 1-2-3-4, davanti con antistante viabilità denominata via Donzelli ed infine nella parte posteriore con fabbricato adibito a civile abitazione identificato al catasto con la p.lla 1108 e con altro fabbricato adibito a civile abitazione identificato al catasto con la particella 1107 sub 3-4-5-6-7.

Durante la verifica, il sottoscritto ha potuto riscontrare l'esistenza di una pratica edilizia in sanatoria attinente il bene pignorato con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 155 alla signora [REDACTED] la quale aveva fatto richiesta in data 29/09/1986 con protocollo n. 44419. Il progetto esaminato dall'ufficio tecnico comunale ha avuto il parere favorevole della 3° commissione di recupero in data 20/05/1993 con verbale del n.4 ed altresì è stato assolto l'obbligo del pagamento delle somme dovute al Comune con atto n. 24175 del 08/06/1993. Dalla documentazione comunale risulta che l'immobile è stato costruito nell'anno 1978 ed è costituito da un piano fuori terra destinato a civile abitazione composto da n. 3 vani, ingresso-corridoio, cucinino e bagno. L'abitazione risulta rifinita in ogni parte e la struttura è costituita da muri portanti di blocchi di arenaria dello spessore di cm 25 collegata a cordoli di fondazione in c.a. e solaio piano in latero cemento non accessibile. Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di terreno avente estensione pari a mq 242.25, mentre la superficie edificata risulta essere pari a mq 84.21 e sviluppa una cubatura di mc 309.47. E' stata rilasciata altresì la certificazione dell'idoneità statica dell'immobile dal Geom. [REDACTED] attestando anche che all'epoca della costruzione il fabbricato ricadeva in zona E del PRG e mentre allo stato attuale ricade in zona BS2. Successivamente in data 12/06/2001 con protocollo n. 27886 è stata

presentata dalla signora [REDACTED] la richiesta del certificato di abitabilità dell'immobile la quale, vista la dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato dalla 3° commissione edilizia di recupero nella seduta del 20/05/1993 verbale 4, resa dall'UTC con nota 6210 del 12/07/2001, vista la dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico ai sensi art. 9. Legge 46/90, è stata rilasciata in data 17/07/2001.

A seguire vengono allegati i documenti urbanistici riscontrati nell'ufficio tecnico comunale di Vittoria.



MOD. 47/85-A
OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☒ la risposta che fa al caso

ORIGINALI E PER IL COMUNE
COMUNE DI VITTORIA
Protocollo Generale
29 SET 1985
Prot. n. 44419
Sig. *Giuseppe Fronte* Comune di Vittoria

RICHIEDENTE
COGNOME O DENOMINAZIONE: [REDACTED]
NOME: [REDACTED]
NUMERO DI IDENTIFICAZIONE FISCALE: [REDACTED]
RESIDENZA ANAGRAFICA: [REDACTED] COMUNE: [REDACTED] PROVINCIA: [REDACTED]
TRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO: [REDACTED] C.A.P.: [REDACTED]
NATURA GIURIDICA: ☒

Se il richiedente è persona fisica indicare:
Sesso: ☒ M ☐ F DATA DI NASCITA: 21/02/1924 STATO CIVILE: 2 TITOLO DI STUDIO: 2
COMUNE DI STATO E LUOGO DI NASCITA: Scoplietti PROVINCIA: RG
CONDIZIONE PROFESSIONALE: 4 QUALIFICA: [REDACTED] ATTIVITA' ECONOMICA: [REDACTED]
Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:
ATTIVITA' ECONOMICA ESERCITATA: [REDACTED]
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA:
Proprietà ☒ Locazione: 3 ☐
Possesso ad altro titolo reale: 2 ☐ Altro: [REDACTED] ☐

PROPRIETARIO
(completare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)
COGNOME O DENOMINAZIONE: [REDACTED]
NOME: [REDACTED]
RESIDENZA ANAGRAFICA: [REDACTED] COMUNE: [REDACTED] PROVINCIA: [REDACTED]
TRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO: [REDACTED] C.A.P.: [REDACTED]

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)
1 ☐ da privati
2 ☒ da impresa di costruzioni
3 ☐ da altra impresa
4 ☐ da altri
5 ☐ DONAZIONE o/o SUCCESSIONE
6 ☒ COSTRUITA IN PROPRIO

LOTIZZAZIONE
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lotizzata:
1 ☒
2 ☐ con lotizzazione autorizzata e convenzionata
3 ☐ con lotizzazione non autorizzata e non convenzionata

MOD. 47/85-R
Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
consultando le istruzioni allegate

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

ORIGINALE PER IL COMUNE

Al Signor Sindaco del Comune di Vittoria

COMUNE DI VITTORIA
Prodotto Generale
29 SET 1985

Prot. n. 4441 RICHIEDENTE
Cat. 4 Cl. 1

COGNOME O DENOMINAZIONE [REDACTED]
NOME [REDACTED]
NUMERO DI CODICE FISCALE [REDACTED]

RESIDENZA ANAGRAFICA [REDACTED] COMUNE [REDACTED] PROVINCIA EE
FRAZIONE, VIA E NUMERO CESSO [REDACTED] C.A.P. [REDACTED]

ALTEZZA CATASTICA 1

Se il richiedente è persona fisica indicare:

SESSO (M/F) F DATA DI NASCITA 14.02.1924 STATO CIVILE 2 OTTOLE DI STUDIO 2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA Scopelliti PROVINCIA RI
CONDIZIONE PROFESSIONALE 4 QUALIFICA [REDACTED] ATTIVITÀ ECONOMICA [REDACTED]

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA [REDACTED]

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dotate in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1° Rata		
47/85-A	1	1.331.705 1.189.023	1.331.705 1.189.023		7634	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE						

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 ☐ 2 ☒ In altro comune 3 ☐ 4 ☒

Data 27 SET 1985 Firma del richiedente Amodei Virginia

COMUNE DI VITTORIA

SETTORE URBANISTICA

CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N. 155

(LEGGE N.47/85 MODIF.L.724/94 E L.R. N.37/85)

IL DIRIGENTE

Viata la domanda registrata il 29-9-1986 al prot. n. 44419 presentata da [REDACTED] nata a Scoglitti, frazione di Vittoria, il 14-2-1924 ed ora per lei, giusta domanda di voltura registrata il 20-5-1990 al prot. n. 26070, da

[REDACTED] nata a Niscemi (CL) il [REDACTED] residente a Scoglitti nella Via G. Donzelli n. 50, di stato civile libero, c.f.: [REDACTED]

(in seguito denominata concessionario),

con la quale viene chiesta la concessione in sanatoria delle opere di costruzione eseguite sull'immobile sito in Scoglitti, frazione di Vittoria, Via G. Donzelli n. 50, ai confini con Cappello Carmelo, Catania Giovanni e detta via;

Visto il progetto redatto dal geom. Avola Salvatore. c.f.: VLA SVT 50M02 M088P;

Visto il parere favorevole della 3^a Commissione di recupero in data 20-5-1993, verbale n. 4;

Vista la scheda istruttoria e firma del geom. Floriddia Maurizio;

Viste le leggi 17/8/1942 n.1150, 28/1/1977 n.10 e
28/2/1985 n.47;

Viste le leggi regionali n.71 del 27/12/1978 e n.37
del 10/8/1985;

Preso atto che è stato assolto l'obbligo del paga-
mento delle somme dovute a titolo di oblazione, de-
terminate da questo Ufficio con atto n. 24175
dell'8-6-1993 nella misura di L. 3.391.285;

Preso atto che il concessionario ha titolo al pre-
sente provvedimento nella qualità di proprietario
in virtù dell'atto di vendita ricevuto dal dott.
Antonio Valentini, notaio in Vittoria, il 20-2-
1990, rep. n. 34915;

Vista la dichiarazione sostitutiva di certificazio-
ne attestante l'inesistenza a carico del concessio-
nario di condanne penali per i reati di cui agli
articoli 416 bis, 648 bis e 648 ter del Codice Pe-
nale;

Rilascia la presente

CONCESSIONE

regolata come segue:

Art.1 (oggetto della concessione)

A [REDACTED] è data concessione in sanatoria
alle condizioni appresso indicate e salvi i diritti
dei terzi, per i lavori indicati in premessa in

conformità al progetto allegato alla presente costituito da n.1 tavola e per la seguente unità immobiliare: casa per civile abitazione composta da 4 vani e 4 accessori.

In catasto fabbricati al foglio n. 173 mappale:

- 1109/1 - Via G. Donzelli n. 50 P.T. cat. A/4 vani 5,5.

Art.2 (titolo della concessione)

Concessione con pagamento degli oneri relativi.

Il contributo dovuto dal concessionario a termini dell'art.3 della legge n.10/77 e dell'art.27 della L.R. n.37/85 è stato determinato nella misura di L.541.800 (lire cinquecentiquarantunomilaottocento).

Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n.2982 del 14-3-2000.

Vittoria, 30 GEN. 2001

IL DIRIGENTE

(Arch. Nunzio Barone)

Visto: L'Ass.re all'Urbanistica



COMUNE DI VITTORIA

TAVOLA UNICA

PROGETTO: DI UN IMMOBILE A SANATORIA AI
SENZI DELLA LEGGE 47/85.

UBICAZIONE: VIA G. DONIZETTI 50 - SCUGLITTI

STATO DI PROGETTO

RAPP. 1 : 100

DITTA

IL TECNICO

COMUNE DI VITTORIA

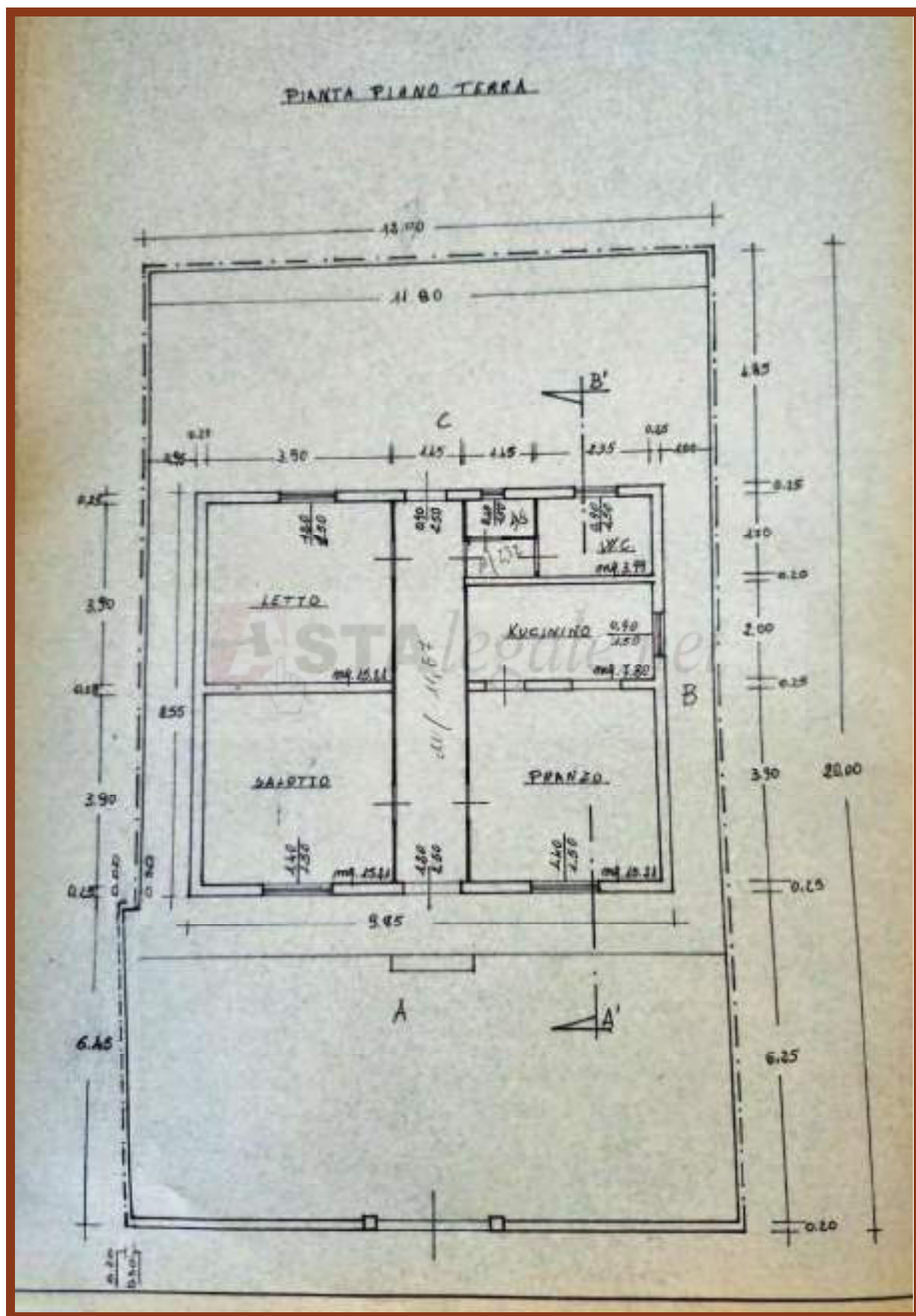
La 3^a Commissione per il recupero edilizio
nella seduta del 20 MAG. 1993

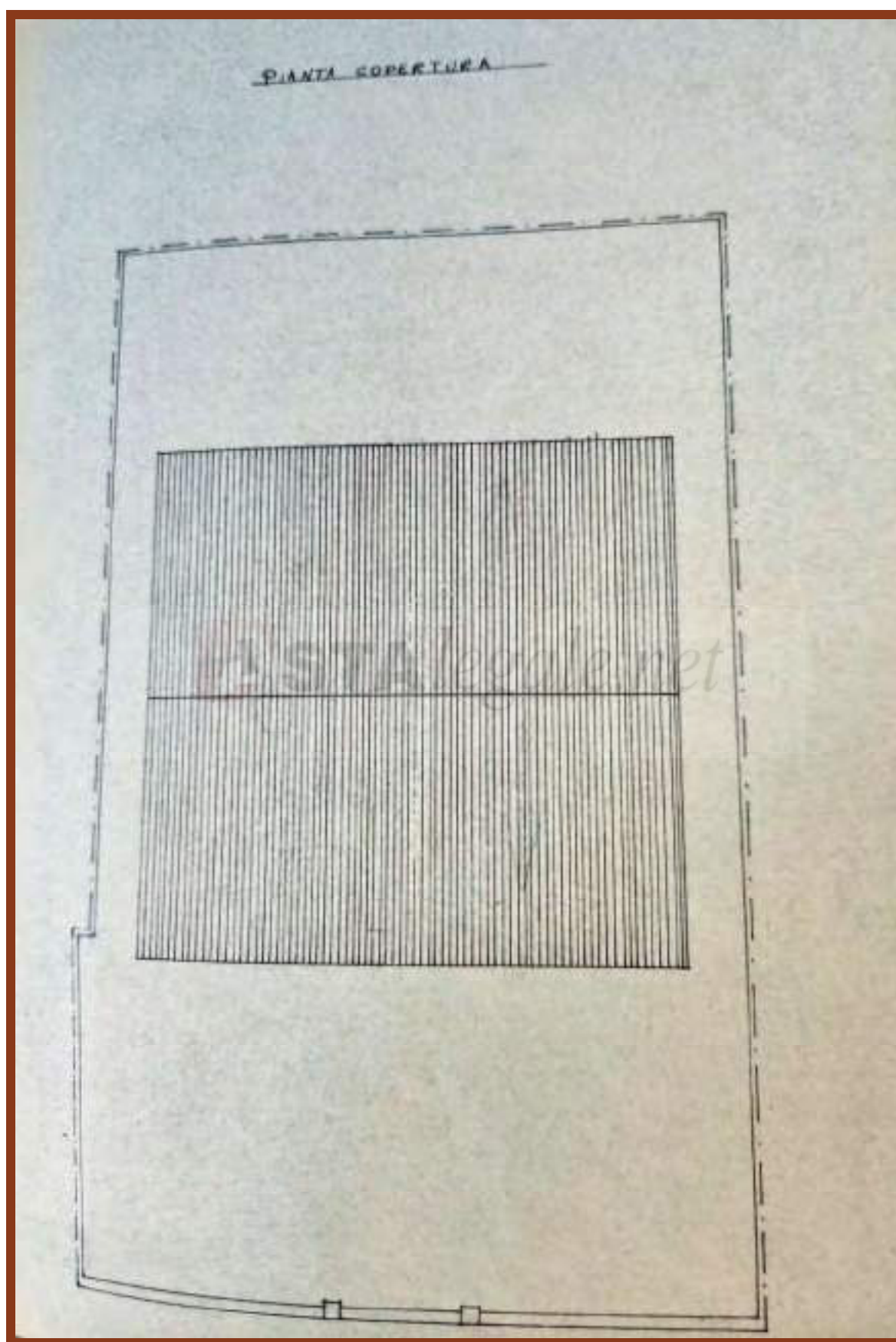
Ha espresso **Parere Favorevole**
la Commissione che integra l'abitazione
di tipo loggia 1

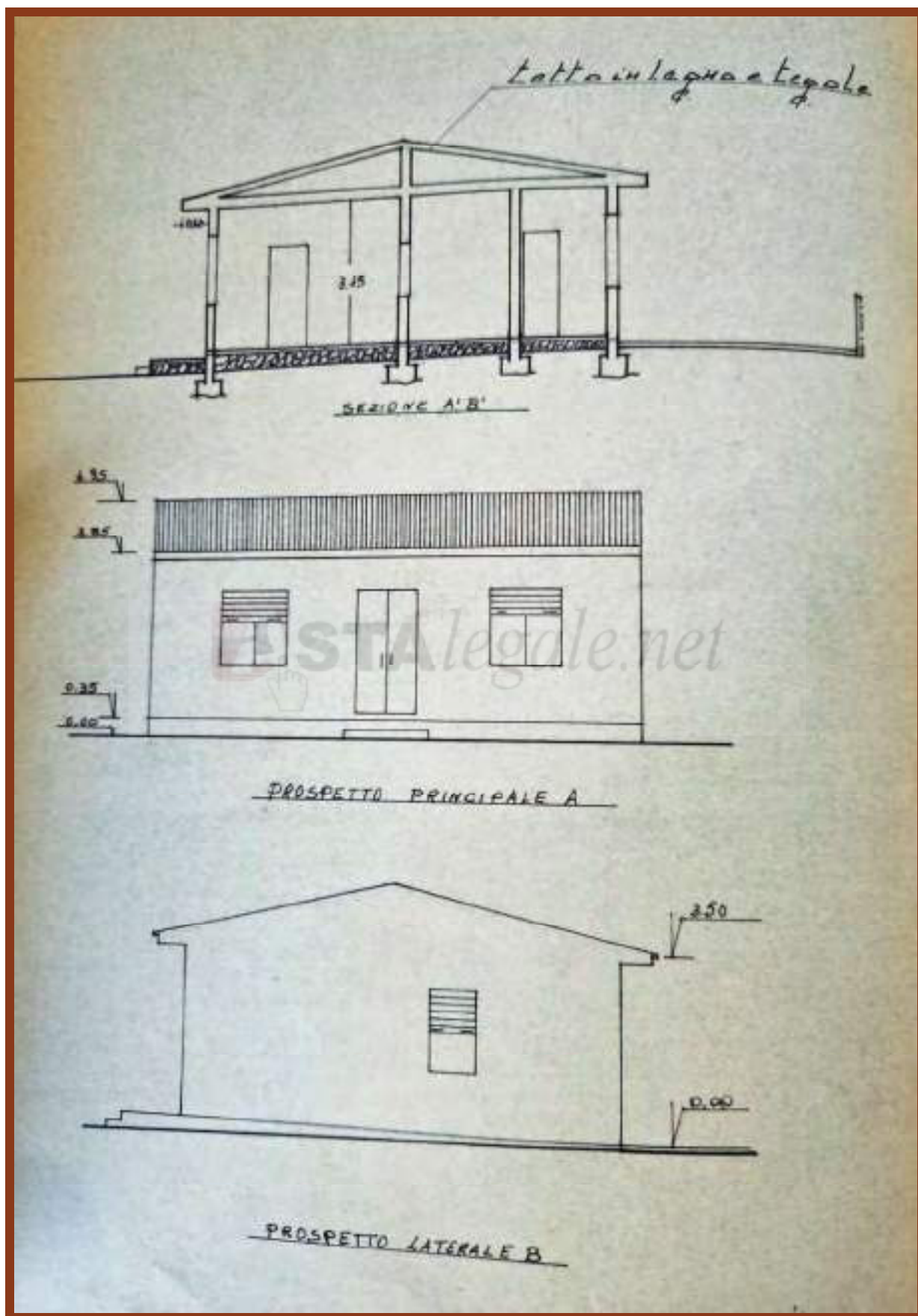
IL RELATORE IL SEGRETARIO IL PRESIDENTE

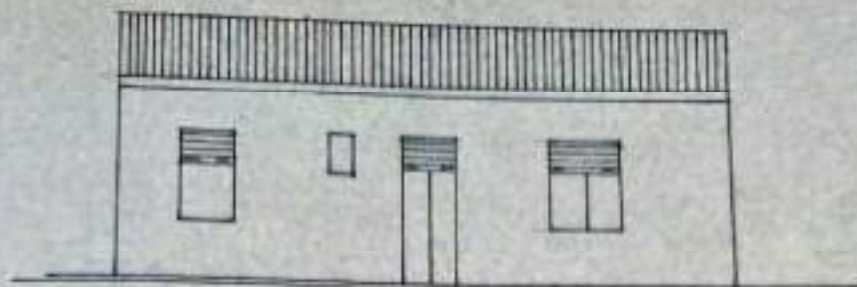
Episani

Tuffoli









PROSPETTO C


 ASTAlegale.net

Conteggi PLANO-VOLUMETRICI	
Superf. lotto: ml. $1200 \times 2000 + \frac{0.50 \times 0.70}{2} \times 6.45$	= ML 24225
Superf. edificata: ml. 3.53×3.55	= ML 12.51
Volume edificato: mq. $3.53 \times \frac{3.53 + 3.50}{2}$	= MC 309.47
Densità: MC 309.47 : 24225	= MC/ML 1.27

CITTA' di VITTORIA
Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica

IL DIRIGENTE

Visto l'art. 89 del Regolamento Sanitario 03.02.1901;

Visti gli artt. n.40 e 41 del regolamento locale d'igiene;

Vista la dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato dalla 3^a Commissione edilizia di Recupero nella seduta del 20.05.1993 verbale 4, resa dall'U.T.C. con nota n. 6210 del 12.07.2001;

AUTORIZZA

la ditta [REDACTED] a potere abitare l'immobile sito in Scoglitti fraz. di Vittoria via G.Donzelli n.50, a partire dal rilascio della presente costituito da:

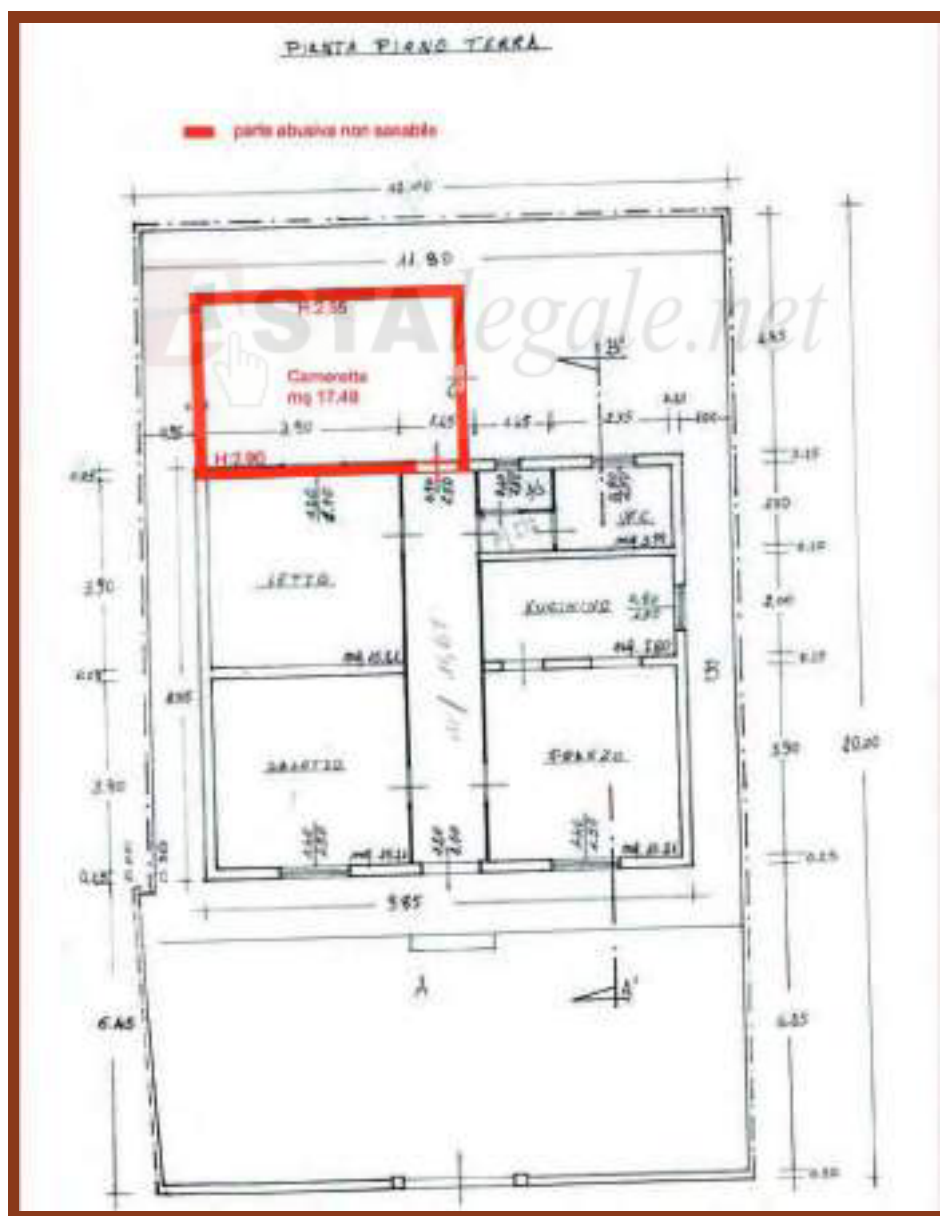
Piano terra: appartamento n.1; camere n.3; accessori n.5;-----

Vittoria li 17 LUG. 2001

V^o L'assessore all'Urbanistica.
(Filippo Tuttobene)

Il Dirigente.
(arch. Nuzzio Barone)

Durante il sopralluogo peritale, il sottoscritto però ha riscontrato delle irregolarità urbanistiche rispetto allo stato concessorio, e precisamente la costruzione di un vano in più nel prospetto posteriore adiacente alla camera da letto, della dimensione di mq 17.49 e con copertura a falda in latero cemento con altezza maggiore di mt 2.90 e minore di mt 2.55, destinato a cameretta con due posti letto e da cui si accede dalla porta del corridoio, che invece originariamente serviva per uscire nella pertinenza esterna posteriore, inoltre la cameretta è munita di una porta finestra che apre verso la parte pertinenziale posteriore. A seguire il dettaglio grafico dell'abuso in pianta.



Considerata la non sanabilità della parte abusiva in quanto la sanatoria vincola il lotto di terreno per la cubatura da sanare e quindi non è consentito successivamente l'aumento di volume, il sottoscritto CTU, al fine di ripristinare la regolarità urbanistica, l'unica soluzione da adottare è la demolizione della parte abusiva stessa e quantifica tale lavorazione in € 4.000,00.

Pertanto, il sottoscritto CTU, dopo aver fatto un dettagliato confronto tra lo stato in concessione edilizia e quello catastale e quanto visionato nello stato reale dei luoghi durante le operazioni peritali effettuate, dichiara la non conformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale-urbanistico, e precisamente la costruzione di un vano in più nel prospetto posteriore adiacente alla camera da letto, della dimensione di mq 17.49 e con copertura a falda in latero cemento con altezza maggiore di mt 2.90 e minore di mt 2.55, destinato a cameretta con due posti letto.

In riferimento all'attestazione di prestazione energetica del fabbricato, avendo il sottoscritto CTU eseguito una verifica nel portale SINERGIA – PORTALE SICILIANO DELL'ENERGIA, ha potuto constatare che, facendo la ricerca per immobile foglio 173 p.lla 1100 sub 1, non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati energetico la suddetta unità immobiliare, di seguito si riportano le schermate delle ricerche eseguite.



HOME NEWS DOCUMENTI STRUMENTI LINK

CONTENUTO ENERGETICO SOLARE CATASTO IMPIANTI TERMICI CATASTO ENERGETICO FABBRICATI PORTI ENERGETICI DAL NUOVO CATASTO CATASTO ENERGETICO

Non presenta nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VISUALIZZA

Codice Fiscale del richiedente*

PERIODO*

Periodo*

Comune*

Municipio*

Refinement catasti obbligatori

Foglio*

Particella*

Subalterno*

Cerca

Pertanto, il sottoscritto CTU ritiene che, considerato che l'unità immobiliare non risulta censita nell'archivio del catasto termico siciliano, per la vendita è necessario redigere l'APE, il relativo libretto di impianto per l'impianto di climatizzazione esistente, ed infine il rapporto di efficienza energetica ai sensi del D.lgs. 192/2005, quantificando i costi in totale in € 1.500,00.

Il sottoscritto CTU ha proceduto a fare l'accesso presso l'immobile pignorato con l'assistenza del custode nominato, ha verificato la giusta consistenza e l'esatta identificazione come già riportato in precedenza, ha tratto tutti gli elementi necessari per la descrizione degli immobili che ha riportato in dei fogli separati durante il sopralluogo peritale, ha eseguito un dettagliato rilievo fotografico sui beni pignorati, ha accertato lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili, ha verificato presso il proprio studio professionale la corrispondenza ai progetti depositati in Comune ed alle planimetrie catastali, ha verificato lo stato di possesso degli immobili, ha inoltre fornito al debitore esecutato, unitamente al custode nominato, le informazioni necessarie sul processo esecutivo. I beni pignorati non rientrano nei casi condominiali. L'immobile pignorato è costituito da una casa adibita a civile abitazione sita nel Comune di Vittoria nella frazione di Scoglitti in via Donzelli n. 50 ed in fase di sopralluogo veniva constatato che il bene è di proprietà dei tre debitori esecutati ed è detenuto dalla signora [REDACTED] [REDACTED] che vi abita come abitazione principale.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Durante le proprie operazioni peritali, il sottoscritto ha potuto riscontrare l'esistenza di una pratica edilizia in sanatoria attinente il bene pignorato con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 155 a seguito di richiesta in data 29/09/1986 con protocollo n. 44419. Dalla documentazione comunale risulta che l'immobile è stato costruito nell'anno 1978 ed è costituito da un piano fuori terra destinato a civile abitazione composto da n. 3 vani, ingresso-corridoio,

cucinino e bagno. L'abitazione risulta rifinita in ogni parte e la struttura è costituita da muri portanti di blocchi di arenaria dello spessore di cm 25 collegata a cordoli di fondazione in c.a. e solaio piano in latero cemento non accessibile. Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di terreno avente estensione pari a mq 242.25, mentre la superficie edificata risulta essere pari a mq 84.21 e sviluppa una cubatura di mc 309.47.

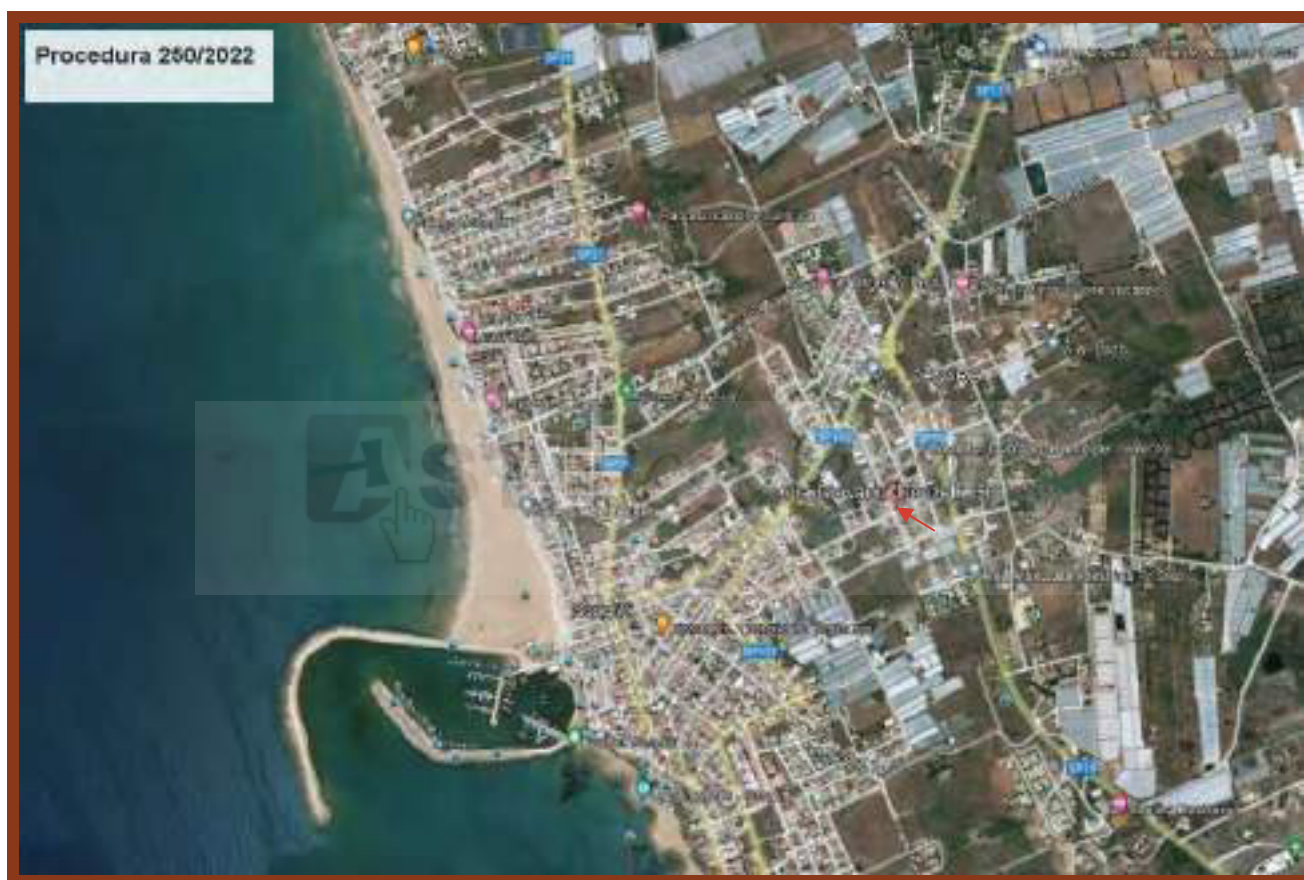
Il fabbricato presenta una pertinenza scoperta nella parte anteriore e risulta pavimentata con piastrelle di ceramica di 1° scelta per esterno, mentre sia i due corridoi scoperti laterali ed anche la pertinenza della parte posteriore del fabbricato risultano a battuto in cls. Antistante l'ingresso all'abitazione vi è un passetto avente larghezza di 1.20 mt e rialzato di circa 40 cm rispetto alla pavimentazione pertinenziale antistante ed anche esso risulta essere rifinito con la stessa pavimentazione della pertinenza suddetta. I muri di confine sono in blocchi intonacati con solo intonaco rustico e l'ingresso all'abitazione dalla viabilità è costituito da un cancello in ferro battuto avente larghezza mt 2.50. I prospetti del fabbricato risultano essere rifiniti con graffiato di tipo taormina di colore giallo chiaro, gli infissi sono in legno e presentano delle grate in ferro di protezione, il portone è di legno scuro. Partendo dal portone di ingresso, all'interno l'unità immobiliare è composta da un ingresso-corridoio che attraversa tutta l'abitazione e sviluppa una superficie di mq 11.67, poi sul lato destro del corridoio troviamo la sala da pranzo di mq 15.21 con adiacente cucinino di mq 7.80, poi sempre sul lato destro troviamo il bagno principale dell'abitazione di mq 6.31 ed a tal proposito si fa notare nel progetto depositato al Comune di Vittoria, il bagno era di mq 3.99 in quanto vi era un antibagno di mq 2.32, ma allo stato dei luoghi è stato reso tutto in un unico ambiente adibito a wc, invece sul lato sinistro del corridoio troviamo il salotto di mq 15.21 e la camera da letto di mq 15.21 anche essa, infine adiacente alla camera da letto matrimoniale troviamo la cameretta con due posti letto di mq 17.49 ma che è stata costruita

senza titolo edilizio e quindi irregolare. Le pareti interne risultano essere rifinite con intonaco per interni di civile abitazione, i pavimenti sono in ceramica di 1° scelta e hanno le caratteristiche dell'epoca della costruzione del fabbricato, le porte interne sono in legno ed infine l'unità abitativa è munita di n. 3 condizionatori, ubicati nel cucinino, nella camera da letto matrimoniale e nella cameretta, che hanno la funzione di climatizzare l'ambiente sia per la stagione invernale e per quella estiva, mentre l'acqua calda sanitaria è prevista con l'ausilio di uno scaldabagno elettrico situato nel bagno. L'altezza interna è di mt 3.15 ed è delimitata da un contro soffitto in latero cemento che è sovrastato da un tetto in legno e tegole.

A seguire vengono riportate le foto che il sottoscritto ha proceduto a fare durante le operazioni peritali per rendere visibile l'interno del fabbricato.



Il sottoscritto CTU, durante le operazioni peritali, ha potuto constatare che il bene pignorato, si trova in uno buono stato conservativo, i muri interni presentano ancora un buon intonaco interno e non vi sono fatiscenze relative all'umido tranne che nel bagno. Il fabbricato è situato nella zona di espansione di Scoglitti, dista poche centinaia di metri dal centro e dalla zona balneare come si evince dalla foto di seguito riportata e fa parte di un complesso urbanistico di villette a schiera.



Si può raggiungere anche a piedi il centro urbano e la zona balneare, e specialmente di estate il centro abitativo è molto abitato ed anche visitato da turisti, il che porterebbe ad un ottimo mercato di affitto immobiliare che, se deve essere considerato per i soli mesi estivi, il prezzo del canone fissato dal mercato è di circa € 800,00 a settimana, mentre se l'affitto è annuale, per un'abitazione come quella oggetto di pignoramento il canone mensile è di € 400,00-500,00 al mese. La frazione di Scoglitti economicamente gode di pesca, agricoltura in serre, e soprattutto

turismo. Dal 2006 si è attrezzata per favorire ai turisti un ricco programma estivo di carattere sportivo e culturale: torneo nazionale di beach volley, cinema e teatro all'aperto, sport, musica e concerti. Scoglitti è inoltre dotata di un porto peschereccio, turistico e da rifugio per le barche da pesca. Una caratteristica del piccolo paese è la vendita del pesce presso il piccolo mercato ittico (accanto al faro) ogni giorno. Dal 1997 al 2016 si sono svolti, sotto l'egida delle federazioni sportive competenti, campionati e tornei nazionali e internazionali di beach volley e beach soccer seguiti dalle principali emittenti televisive. Questa località balneare si trova lungo la costa sudorientale della Sicilia, nel territorio di Vittoria, e dista all'incirca 30 km da Ragusa. Il litorale di Scoglitti offre moltissime spiagge che si estendono a partire dal fiume Ippari e che si caratterizzano per la sabbia finissima e la presenza, in alcune di queste, di suggestive dune bianche. Le spiagge sono libere e incontaminate, ma vi sono alcuni stabilimenti balneari attrezzati con sdraio e ombrelloni. La conformazione delle spiagge, ampie e dai fondali bassi, oltre alla presenza di bar e ristoranti nelle vicinanze, ne fanno il luogo ideale per delle vacanze all'insegna della tranquillità e dei comfort.

Il sottoscritto CTU, per quanto esposto in precedenza, avendo esaminato la valutazione immobiliare della zona riferita, nonostante al catasto il fabbricato sia stato costituito con categoria A/4 di tipo popolare, ritiene di essere nel giusto di quantificare il valore di stima dell'immobile prendendo in esame la tabella OMI per la categoria ville e villini, in quanto nella realtà la costruzione assume tutte le caratteristiche di una villa a schiera, ed a seguire ne riporta la tabella.

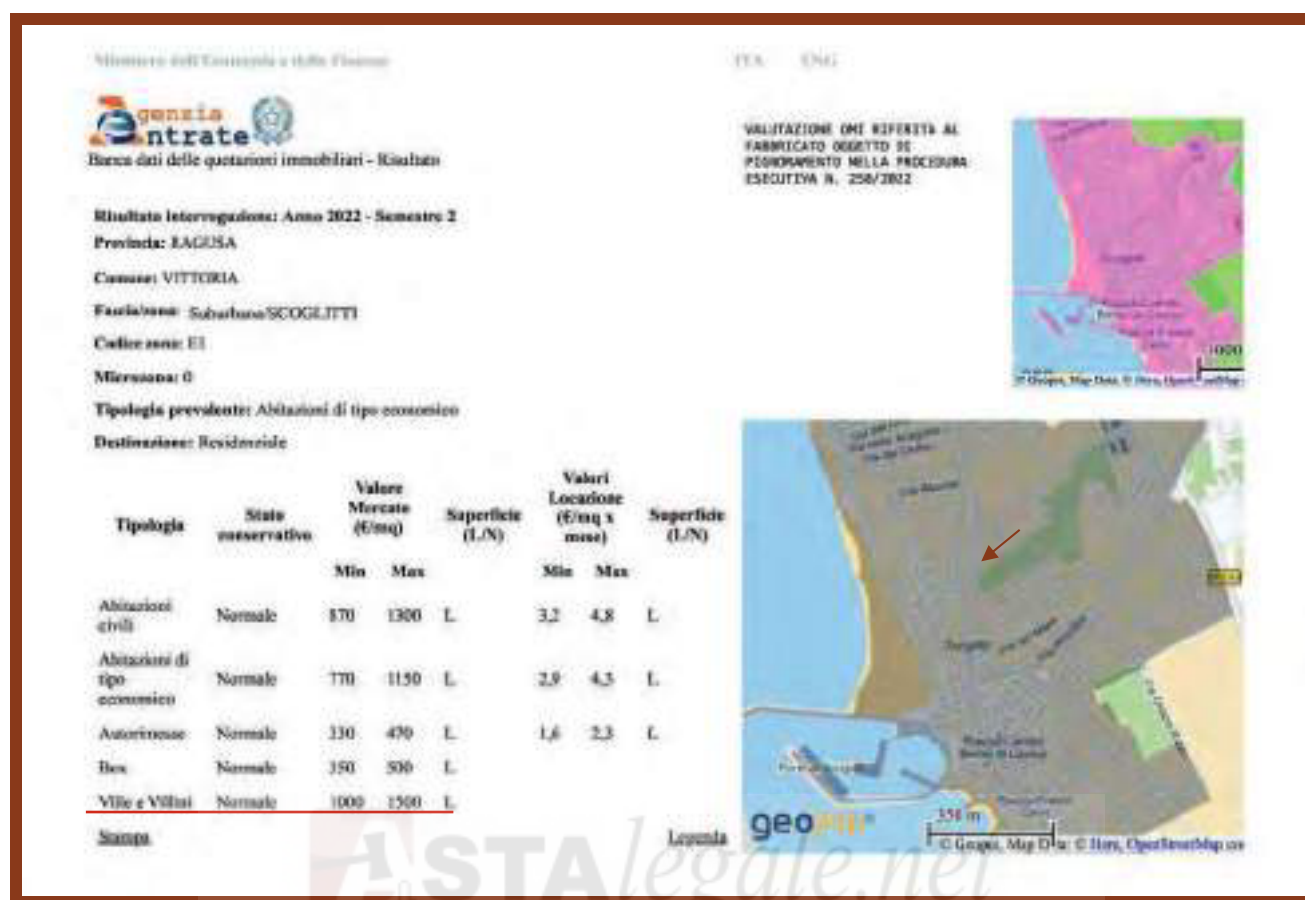


Tabella valutazione OMI zona centrale di Modica Bassa

Il sottoscritto CTU, avendo stimato in € 800,00 al mese il canone di affitto per la stagione estiva ed in € 400,00-500,00 al mese per quello annuale, essendo la valutazione per le abitazioni civili con tipologia ville e villini tra € 1.000,00 ed € 1.500,00 al mq, considerato la località del posto e il buono stato conservativo dell'immobile, ritiene di essere nel giusto nel dare una valutazione di € 1.500,00 al mq di superficie coperta del fabbricato ed ¼ di € 1.500,00 al lotto del terreno per l'area pertinenziale.

Pertanto, per quanto esposto in precedenza, il sottoscritto CTU sembra essere nel giusto nel dare una valutazione equa di mercato così distribuita:

1) Superficie coperta abitazione PT: mq 84.21 x € 1.500,00 = € 126.315,00

2) Superficie lotto di terreno: ¼ x 242.25 x € 1.500,00 = € 90.843,75

3) **TOTALE STIMA DEL BENE € 217.158,75**

4) A detrarre per abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito come disposto dalla Signoria Vostra nell'incarico al sottoscritto: € 217.158,75 x 15% = € 32.573,82

5) A detrarre per ripristino regolarità urbanistica € 4.000,00

6) A detrarre per redazione APE, libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 = € 1.500,00

STIMA DEL BENE PER LA VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 179.084,93

CHE SI ARROTONDA IN € 179.000,00

Data, 06/10/2023

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte

