
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.



Intestatari e pieni proprietari sono i debitori eseguiti [redacted] con la quota della piena proprietà per 4/6, [redacted] con la quota della piena proprietà per 1/6, [redacted] con la quota della piena proprietà per 1/6. Risultata pertanto pignorata l'intera quota 1/1 per la piena proprietà. A seguire vengono riportati i dati catastali.

Comune di VITTORIA (Codice 0880)
Prov. di RAGUSA
Foglio: 173 Particella: 1100 Sub.: 1

Doc. 31/05/2023 Ora: 18:32:27 Segue
Visura: 7311001 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2023

Data della richiesta		Comune di VITTORIA (Codice 0880)	
Catastro informatizzato		Prov. di RAGUSA	
		Foglio: 173 Particella: 1100 Sub.: 1	

INTESTATI

1	[redacted]	1) Frazione 46
2	[redacted]	2) Frazione 75
3	[redacted]	3) Frazione 78

Unità immobiliare dal 01/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Spese Ufficiali	Foglio	Particella	Sub.	Ind. Cata.	Messa Cata.	Categoria	Classe	Circoscrizione	Superficie Catastrale	Esigibilità	
3		173	1100	1	2		A/4	2	4.5 anni	10,00 m ² (10,00 m ² totale, di cui 0,00 m ² in area di pertinenza)	Esig. 121,33	Particella del 101/1011 - (coincidenza con la A/B, in parte)

Mappa di Interesse Catastrale
Catastro Comune 0880 - Sezione A - Foglio 173 - Particella 1100

Situazione degli atti informatizzati per immobile dal 01/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Spese Ufficiali	Foglio	Particella	Sub.	Ind. Cata.	Messa Cata.	Categoria	Classe	Circoscrizione	Superficie Catastrale	Esigibilità	
1		173	1100	1	2		A/4	2	4.5 anni	10,00 m ² (10,00 m ² totale, di cui 0,00 m ² in area di pertinenza)	Esig. 121,33	VRPA22046 (10/01/2018) Particella 700200007 in area del 100/02115-U A/B (coincidenza con la A/B, in parte)

Visura catastale foglio 173 p.la 1100 sub 1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Planimetria catastale immobile foglio 173 p.lla 1100 sub 1

Arch. Giuseppe Fronte

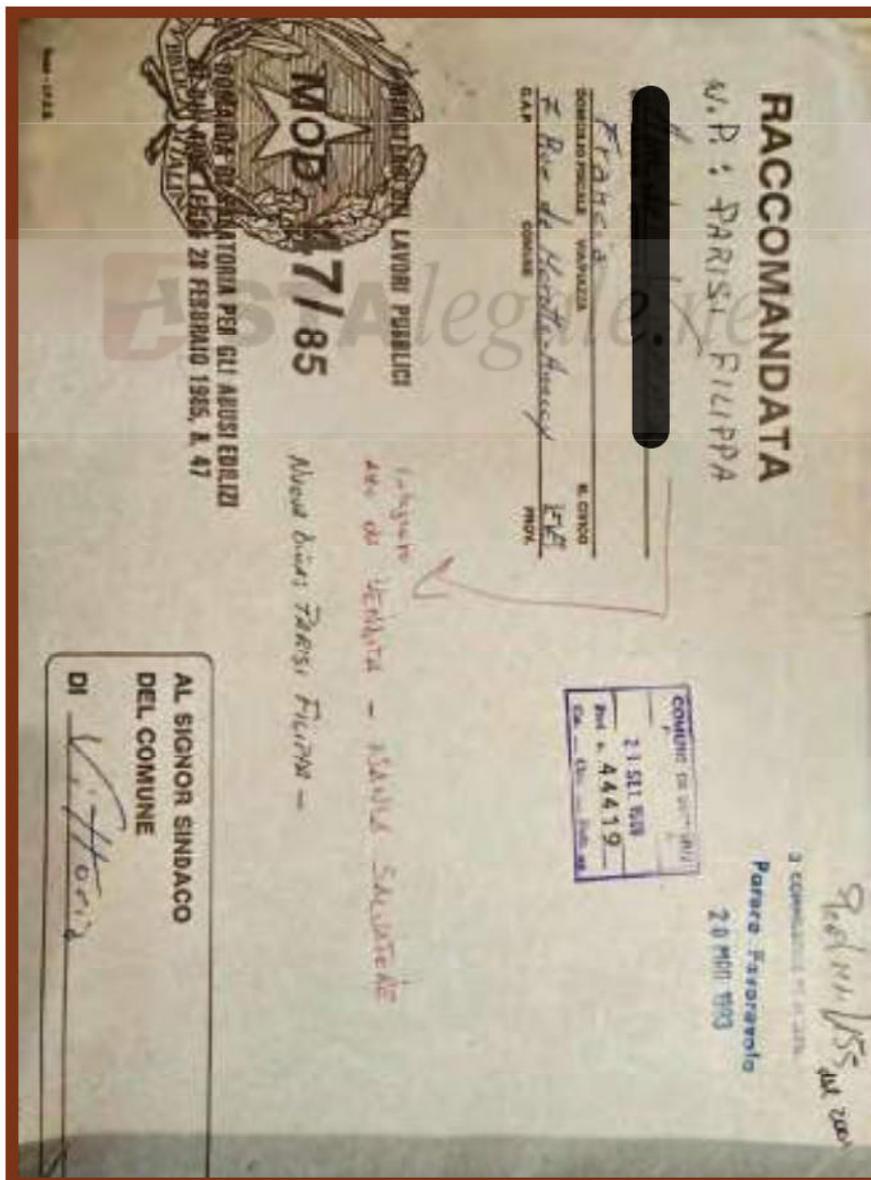
Il fabbricato in questione confina a sinistra con un fabbricato in cui sono ubicate tre abitazioni e precisamente al catasto identificate con la p.lla 1099 sub 1-2-3, a destra con una casa per civile abitazione al piano terra e con copertura a lastrico solare accessibile e identificata al catasto con 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

Arch. Giuseppe Fronte

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 BOCCA FISCALE: [REDACTED]

RESIDENZA ANAGRAFICA: [REDACTED]

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO: *R. Rue de Morette - Annecy*

NATURA QUINDICI:

Se il richiedente è persona fisica indicare:

SESSO	DATA DI NASCITA	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
<i>M</i>	<i>21/02/1924</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
COMUNE DI STATO PATERNO DI NASCITA			PROVINCIA
<i>Scopelliti</i>			<i>RG</i>
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITA' ECONOMICA	
<i>4</i>			

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITA' ECONOMICA ESERCITATA:

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Locazione	<input type="checkbox"/>
Ressoso ad altro titolo reale	<input type="checkbox"/>	Altro	<input type="checkbox"/>

Se il richiedente è diverso dal proprietario:

COGNOME O DENOMINAZIONE: _____

NOME: _____

RESIDENZA ANAGRAFICA: _____

COMUNE: _____

PROVINCIA (sigla): _____

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO: _____

C.A.P.: _____

MODALITA' DI ACQUISIZIONE (barrare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

1 **COMPRAVENDITA**

- da privati
- da impresa di costruzioni
- da altra impresa
- da altri

2 **DONAZIONE o/o SUCCESSIONE**

3 **CONSTRUITA 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

RESERVATO AL COMUNE
Decorazione e n. Ordine (secondo la classificazione STATI)

A	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	

B N. PROGRESSIVO 0336727010

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

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

REPUBBLICA ITALIANA

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

ORIGINALE PER IL COMUNE

Al Signor Sindaco del Comune di
Victoria

COMUNE DI VITTORIA
Prodotto Generale
29 SET 1985

PROL. n. 44479
Cat. Cl. [redacted]

COGNOME E DENOMINAZIONE [redacted]

NOME [redacted]

NUMERO DI CODICE FISCALE [redacted]

RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE *Francis* PROVINCIA *EG*

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO *Rue de Morette Annecy* C.A.P. [redacted]

NATURA CATEGORIA *1*

Se il richiedente è persona fisica indicare:

SESSO (M/F)	DATA DI NASCITA (GG/MM/AA)	STATO CIVILE	TIPOLO DI STUDIO
<i>F</i>	<i>12/02/92</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
COMUNE O STATO CESTRO DI NASCITA <i>Scopli Hill</i>		PROFESSIONE <i>RTA</i>	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
<i>H</i>			

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI				DIMENSIONI		
Modelli allegati	Tipologia	Numero	Ammontare delle oblazioni		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			Dotate in complesso	Già versate		
			In unica soluzione	1 ^a Rata		
47/85-A		<i>1</i>	<i>1.331.705</i> <i>1.188.023</i>	<i>1.331.705</i> <i>1.188.023</i>	<i>7634</i>	<i>1</i>
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.: [REDACTED];

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

Vista la scheda istruttoria a 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;

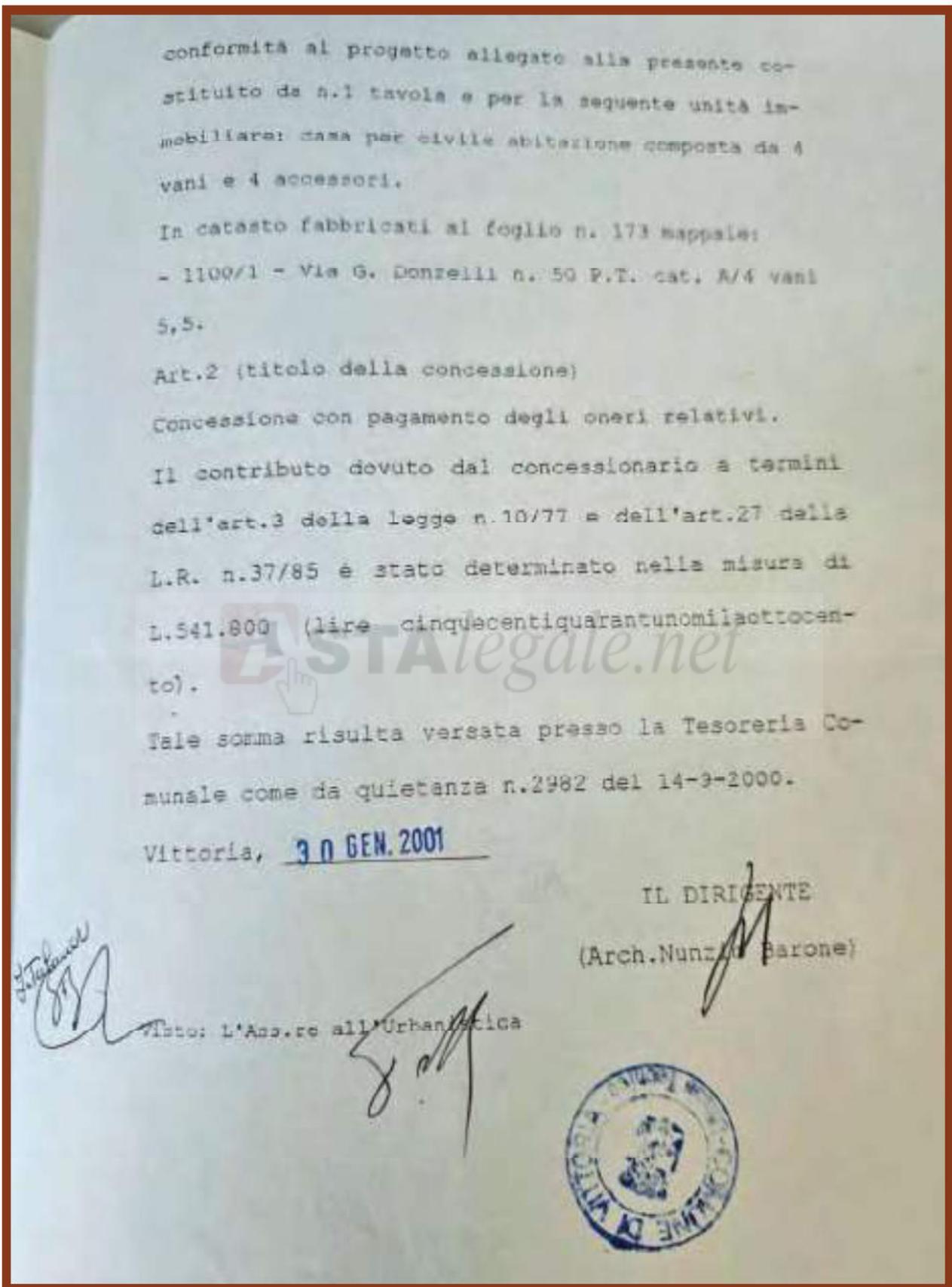
Rilascia la presente

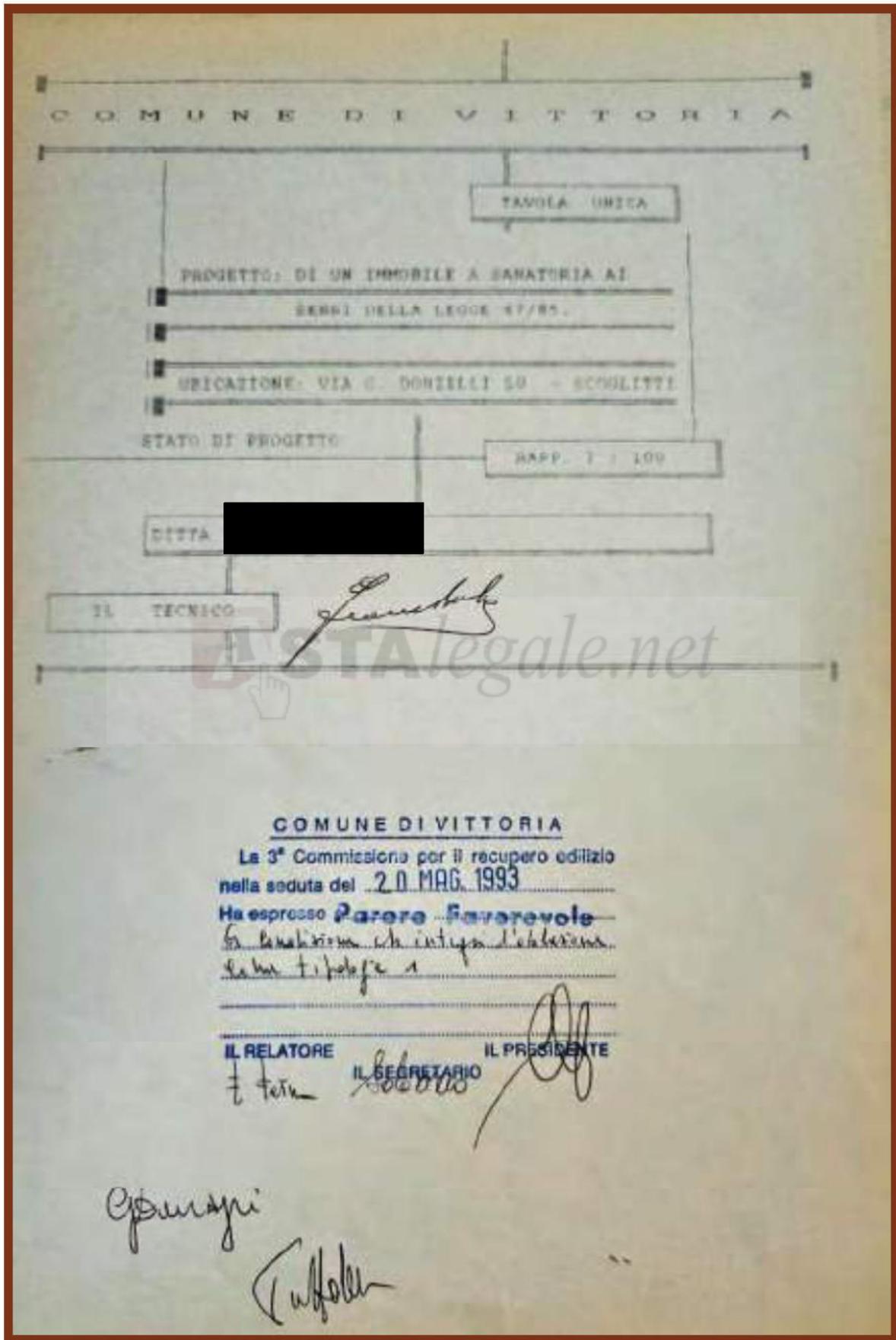
CONCESSIONE

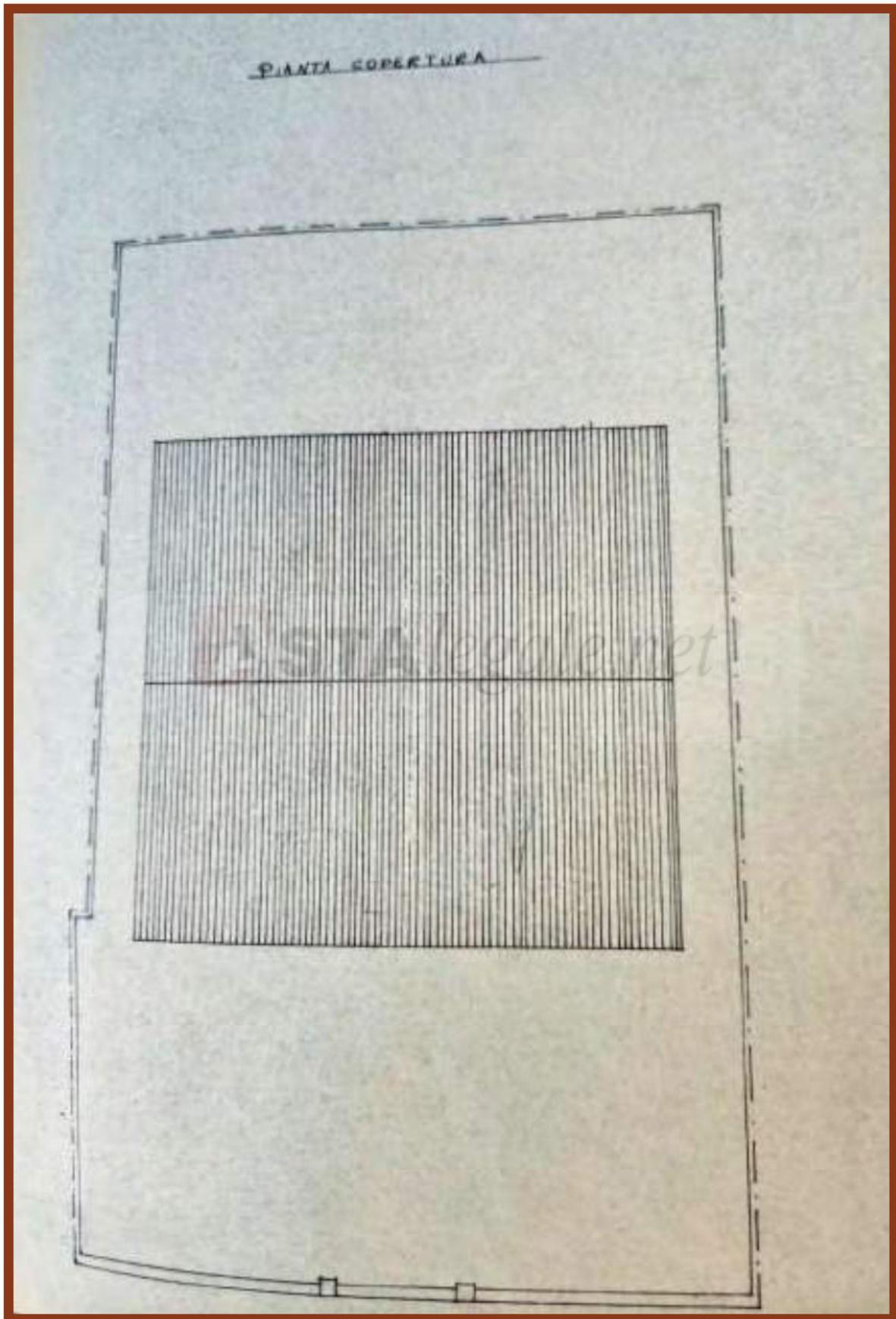
regolata come segue:

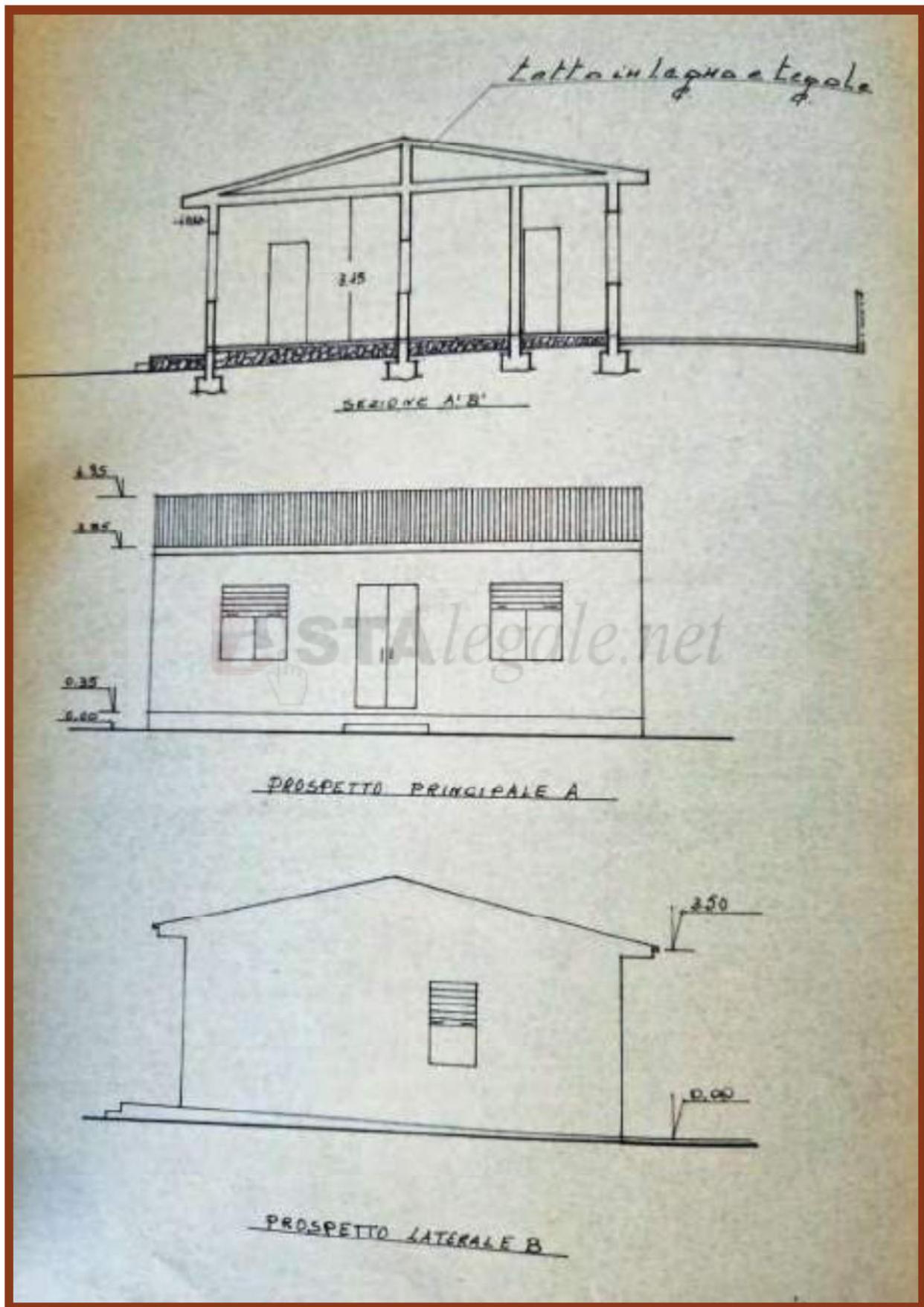
Art.1 (oggetto della concessione)

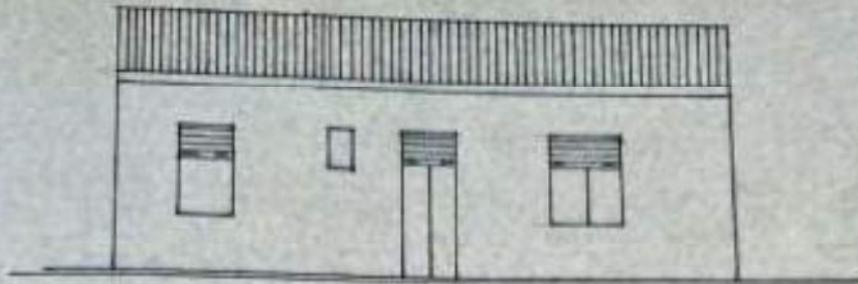
A [REDACTED] è data concessione in sanatoria
alle condizioni appresso indicate e salvi i diritti
dei terzi, per i lavori indicati in premessa in











PROSPETTO C

ASTALEGALe.net

Conteggi PLANO-VOLUMETRICI	
Superf. lotto: ml $1200 \times 2000 + \frac{0,50 \times 0,10}{2} \times 6,45$	= MA 24225
Superf. edificata: ml $3,53 \times 8,55$	= MA 3008
Volume edificato: mq $3,53 \times \frac{3,50}{2}$	= MC 30847
Densita' : MC 30847 : MA 24225	= MC/MA 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

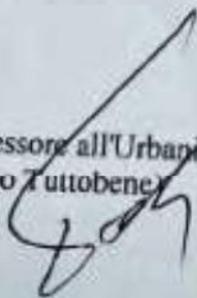
la ditta [redacted] a potere abitare l'immobile sito in Scoglitti fraz. di Vittoria via G.Donzelli n.50, a partire dal rilascio della presente costituito da:

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

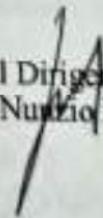
ASTAlegale.net

Vittoria li 17 LUG. 2001

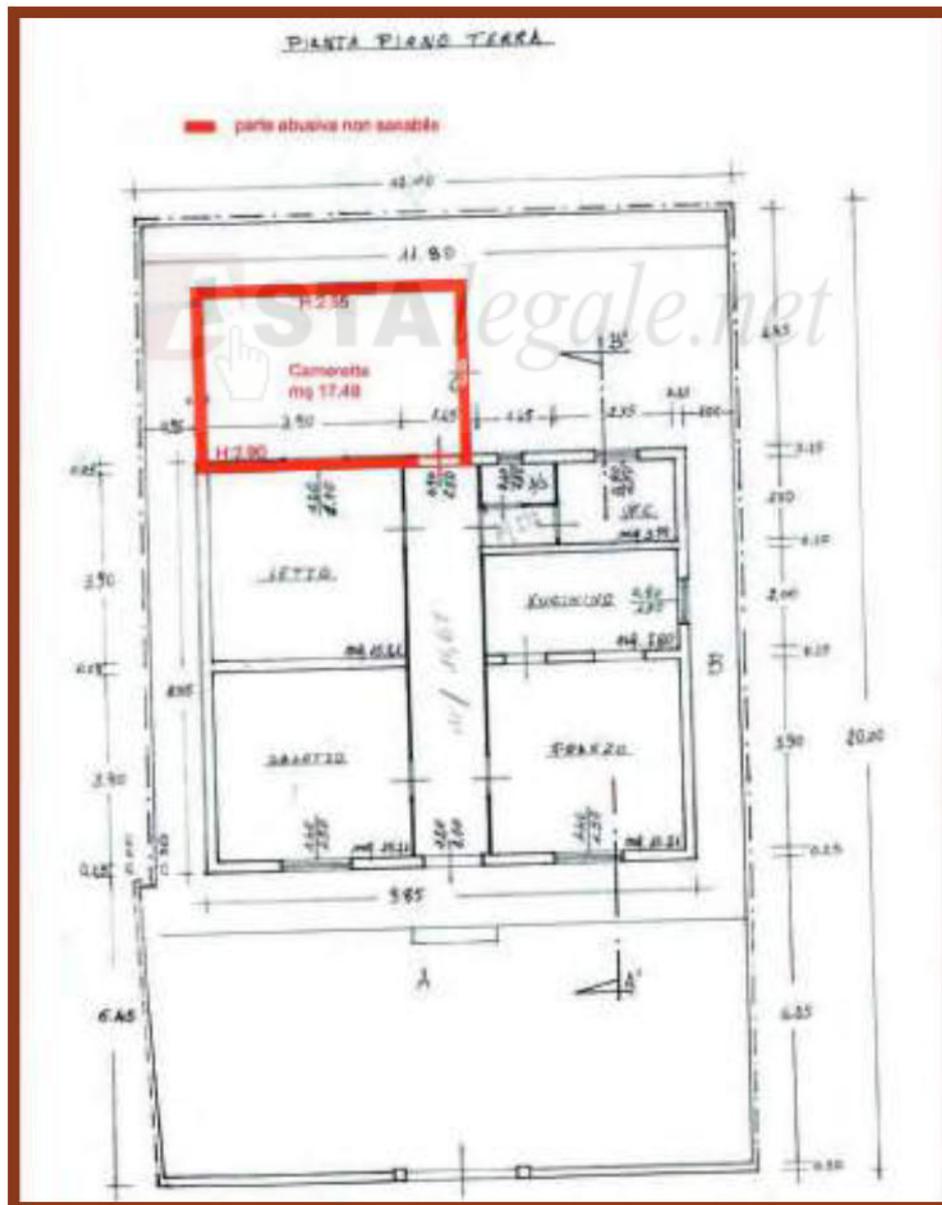
V^o L'assessore all'Urbanistica.
(Filippo Tuttobene)



Il Dirigente.
(arch. Nunzio 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.



Arch. Giuseppe Fronte

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,

Arch. Giuseppe Fronte

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

Arch. Giuseppe Fronte

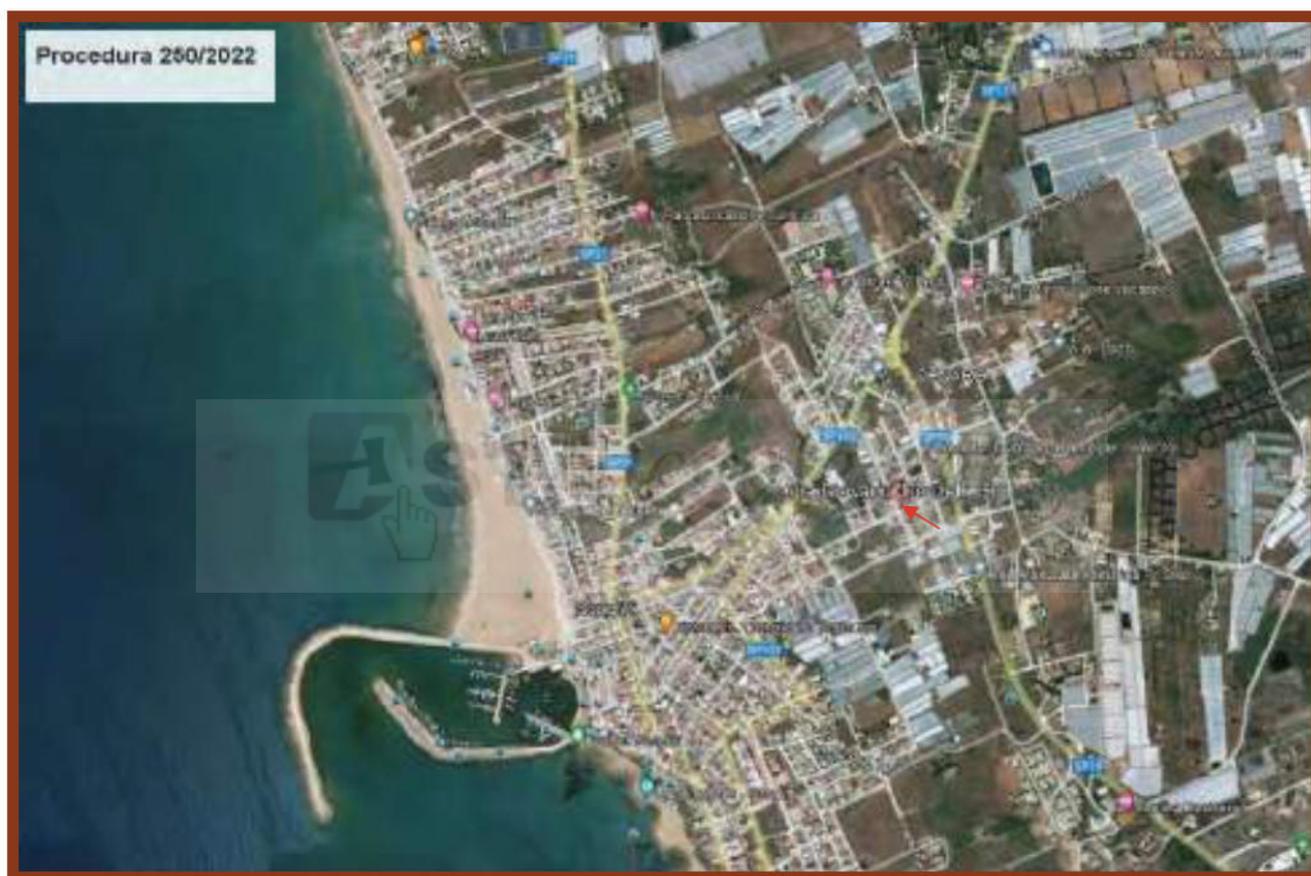
senza titolo edilizio e quindi irregolare. Le pareti interne risultano essere rifinite con intonaco per interni di civile abitazione, i pavimenti sono in ceramica di 1° scelta e hanno le caratteristiche dell'epoca della costruzione del fabbricato, le porte interne sono in legno ed infine l'unità abitativa 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.



Arch. Giuseppe Fronte

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 fatisce 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

Arch. Giuseppe Fronte

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.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

genzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultati

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: RAGUSA
 Comune: VITTEORIA
 Frazione: Suburbano/SCOGLIUTI
 Codice zona: E1
 Misurezza: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

VALUTAZIONE OMI RIFERITA AL FABBRICATO OGGETTO SE PEGIORAMENTO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 258/2022

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1300	L.	3,2	4,8	L.
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1150	L.	2,9	4,3	L.
Autorimesse	Normale	330	490	L.	1,6	2,3	L.
Box	Normale	350	500	L.			
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L.			

Stampa

geopium

Legenda

© Google, Map Data, © Here, OpenStreetMap contributors

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.

Arch. Giuseppe Fronte

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

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

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

☒ **TOTALE STIMA DEL BENE € 217.158,75**

☒ 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

☒ A detrarre per ripristino regolarità urbanistica € 4.000,00

☒ 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

