

Tribunale Ordinario di Ragusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Esecuzione Immobiliare 168/2022 r.g.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



COPIA PRIVACY

LOTTO 1

Giudice dell'esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Avv. Serena Blundo

Esperto estimatore: Dott. Agronomo Marco Colombo

SCHEMA SINTETICA

Esecuzione Immobiliare r.g. 168/2022

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Avv. Serena Blundo

Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Marco Colombo

Diritto	Piena proprietà 1/1 in testa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Bene	Fabbricato da ristrutturare composto da un piano seminterrato / terra adibito a deposito attrezzi agricoli (categoria catastale D/10) di circa 120 mq lordi e da un piano rialzato adibito a civile abitazione (categoria catastale A/4) di circa 105 mq lordi con veranda, balcone e piccolo spazio esterno di pertinenza fronte strada oltre a uno stacco di terreno agricolo della superficie catastale di 2.459 metri quadri su cui insistono due strutture serricole
Ubicazione	Comune di VITTORIA – Contrada Berdia Vecchia - SP 31 Coord. Geografiche: Google Earth Pro Lat. 36°55'45.61" N - Long. 14°24'58.63" E
Titolarità	Atto di compravendita del 28/12/2006 a rogito del notaio Maria Di Matteo di Vittoria (N. 62299 del Repertorio e N. 13967 del Fascicolo, trascritto il 05/01/2007 ai nn 273/451)
Provenienza ventennale	-atto di compravendita del 28/12/2006 a rogito del notaio Maria Di Matteo di Vittoria (N. 62299 del Repertorio e N. 13967 del Fascicolo, trascritto il 05/01/2007 ai nn 273/451) da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; - successione a XXXXXXXXXXXXXXXX (trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 23/08/2002 ai nn 10540/12941, prima integrazione del 28/08/2006 trascritta ai nn 12430/20916, seconda integrazione del 27/05/2013 trascritta ai nn 5149/7424); - successione a XXXXXXXXXXXXXXXX (trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 16/04/2007 ai nn 5845/9710 e integrazione del 27/05/2013 trascritta ai nn 5148/7423); - atto di compravendita del 08/07/1970 a rogito del notaio Giombattista Garrasi (Repertorio 212647, registrato il 29/07/1970 al n. 936). <u>Si segnala, relativamente ai trasferimenti di proprietà per causa di morte sopra riportati, la mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità</u>
Dati catastali	L'immobile risulta censito: - il fabbricato nel Nuovo Catasto Ente Urbano del Comune di Vittoria sez. A, al foglio 122 particella 643 subalterno 1 (cat. D/10) e particella 643 subalterno 2 (cat. A/4); - il terreno nel catasto terreni al foglio 122 particella 642 (1.166 mq) e 641 (1.293 mq).
Lotto	1 di 3
Occupazione	Il bene è da intendersi libero
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	No. Pendente pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Vittoria
Immobile insanabile	No

Titolarità urbanistica	Immobile privo di concessione edilizia; edificato in assenza di concessione edilizia nell'anno 1974; in data 28 luglio 1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria di opere a uso non residenziale da completare
Agibilità/Abitabilità	Assente
Divisibilità	Non pertinente
Valore di mercato	€ 74.642,50,
Valore di vendita forzata	€ 52.800,00
Valore del canone di mercato	-----
Vendibilità e motivo	Immobile a prevalente destinazione abitativa con discrete potenzialità di vendita. Non vi sono elementi ostativi alla vendita così come trovasi; da tenere in considerazione le importanti opere di ristrutturazione da effettuarsi e la pratica edilizia da completare per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.
Vincoli	No
Edilizia agevolata	No
Oneri	Relativamente al completamento della pratica urbanistica: € 8.200
APE	Immobile privo di APE – da redigere all'atto dell'aggiudicazione del bene all'asta i cui costi sono stimati in € 250 per l'APE e € 200 per il CDU
Iscrizioni	ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2018 – Registro Particolare 2516 Registro Generale 16181 ATTO GIUDIZIARIO del 12/10/2018 - Numero di repertorio 1932/2018 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA IPOTECA GIUDIZIALE derivante da <u>DECRETO INGIUNTIVO</u> Capitale € 24.704,88 - Totale € 48.000,00 A favore: LINEA VERDE DI GANGAROSSA, codice fiscale 01439880889, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2019 – Registro Particolare 1796 Registro Generale 13257 ATTO GIUDIZIARIO del 05/04/2019 - Numero di repertorio 2425/2018 Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE sede di VITTORIA (RG) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da <u>DECRETO INGIUNTIVO</u> Capitale € 1.030,00 - Totale € 6.000,00 A favore: FITOFERT SRL IN LIQUIDAZIONE, codice fiscale 01088740889, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2022 – Registro Particolare 1156 Registro Generale 10763 ATTO GIUDIZIARIO del 29/04/2022 - Numero di repertorio 561/2022 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA IPOTECA GIUDIZIALE derivante da <u>DECRETO INGIUNTIVO</u> Capitale € 33.583,51 - Totale € 65.000,00 A favore: CENTRO SEIA SRL SOC. AGR., codice fiscale 00867830887, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1. Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Trascrizioni	TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2022 – Registro Particolare 11597 Registro Generale 15599 ATTO GIUDIZIARIO del 13/07/2022 - Numero di repertorio 1866/2022 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO RAGUSA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – <u>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> A favore: CENTRO SEIA SRL SOC. AGR., codice fiscale 00867830887, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1. Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SCHEDA IMMOBILE

Descrizione	Fabbricato da ristrutturare sito in Vittoria Contrada Berdia Vecchia (Coord. Geografiche: Google Earth Pro Lat. 36°55'45.61" N - Long. 14°24'58.63" E) composto da un piano seminterrato / terra adibito a deposito attrezzi agricoli (categoria catastale D/10) di circa 120 mq lordi (foglio 122 particella 643 subalterno 1) e da un piano rialzato adibito a civile abitazione (categoria catastale A/4) di circa 105 mq lordi (foglio 122 particella 643 subalterno 2) composto da 6 vani con veranda, balcone e piccolo spazio esterno di pertinenza fronte strada oltre a uno stacco di terreno agricolo della superficie catastale di 2.459 metri quadri (foglio 122 particella 642 e 641) su cui insistono due strutture serricole		
CARATTERISTICHE	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Superficie Residenziale	105	100	105
Balconi e verande (fino a 25 mq)	25	30	7,5
Balconi e verande (oltre i 25 mq)	6	10	0,6
Cantine e garage comunicanti	-	-	-
Garage non comunicante	120	25	30
Superficie scoperta a giardino e piazzale	231	10	23,1
TOT Superficie Commerciale mq			166,2
Valore di Mercato	€ 74.642,50,		
Valore di Stima di VENDITA FORZATA	€ 52.800,00		



PREMESSA

In data **29/11/2022** il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale Ordinario di Ragusa, Dott. Carlo Di Cataldo, nominava quale esperto estimatore, relativamente alla **esecuzione immobiliare 168/2022 r. g.**, il sottoscritto Dott. Agronomo Marco Colombo iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n. 444 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Ragusa.

Il giorno successivo, il sottoscritto, ai sensi dell'art. 59 comma 1 c.p.c., ha provveduto telematicamente ad effettuare l'accettazione dell'incarico ricevuto giurando di bene e fedelmente adempiere.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELLA NOMINA DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE E INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **07/12/2022** il custode giudiziario nominato, Avv. Serena Blundo, in accordo con il sottoscritto, ha provveduto a dare comunicazione al debitore esecutato e al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti fissando, contestualmente, per il giorno 16/01/2023 l'inizio delle operazioni peritali con primo accesso presso l'immobile di Contrada Berdia Vecchia in territorio di Vittoria. A causa della indisponibilità della debitrice esecutata il primo accesso veniva riprogrammato e regolarmente effettuato in data **27/01/2023**.

CRONISTORIA DELLE PRINCIPIALI ATTIVITA' SVOLTE

- **27/01/2023**. Primo accesso presso gli immobili siti in Vittoria, Contrada Berdia Vecchia avente finalità puramente esplorativa nel corso del quale il sottoscritto e il custode giudiziario hanno rappresentato alla debitrice esecutata, assistita dall'Avv. Pierpaola Puglisi, le finalità degli incarichi ricevuti;
- **22/03/2023**. Accesso presso gli immobili siti in Vittoria, Contrada Cicchitto avente finalità puramente esplorativa nel corso del quale il sottoscritto e il custode hanno rappresentato all'intervenuto padre del comproprietario degli immobili, assistito dall'Avv. Ignazio Amato, le

finalità degli incarichi ricevuti. Successivamente il sottoscritto, il custode e l'Avv. Puglisi per la debitrice esecutata si sono spostati a visionare esternamente gli immobili ubicati nel centro urbano di Vittoria, Via Roma n. 167 /169 e Via Magenta n. 266;

- **30/03/2023.** Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio Provinciale - Territorio, al fine di segnalare alcune incongruenze riscontrate dal sottoscritto tra la documentazione catastale precedentemente acquisita e lo stato dei luoghi relativamente agli immobili di Contrada Cicchitto. A seguito di tale segnalazione l'Ufficio ha provveduto all'aggiornamento grafico;

- **05/04/2023.** Tentato accesso presso l'immobile di Via Magenta n. 266 non andato a buon fine in quanto non si è riusciti ad aprire la porta d'ingresso probabilmente a causa di un difetto della serratura; successivamente accesso presso gli immobili di Contrada Alcerito in territorio di Vittoria; presenti il custode giudiziario e l'Avvocato Puglisi per la debitrice esecutata;

- **13/04/2023.** Rilievo topografico degli immobili siti in Vittoria Contrada Cicchitto con l'ausilio di un Geometra collaboratore;

- **18/04/2023.** Accesso presso il Comune di Vittoria Ufficio Urbanistica per ricerche relative alla regolarità urbanistica dei fabbricati per cui viene richiesto accesso agli atti;

- **26/04/2023.** Accesso e rilievo presso l'immobile di Via Magenta n. 266 con l'ausilio di un fabbro al fine di sbloccare la serratura; presenti il custode giudiziario e l'Avvocato Puglisi per la debitrice esecutata; successivamente accesso presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa per ricerche relative ai pozzi;

- **03/05/2023.** Accesso presso l'archivio notarile di Modica per ricerche relative alla ricostruzione del ventennale; successivamente accesso presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa per ricerche relative ai pozzi;

- **16/05/2023.** Accesso presso il Comune di Vittoria Ufficio Urbanistica per visionare i fascicoli delle pratiche edilizie; nello specifico risultava disponibile solo il fascicolo relativo ai fabbricati di contrada Cicchitto; effettuate, inoltre, ricerche relative alla destinazione urbanistica e alla sanabilità dei fabbricati;

- **24/05/2023.** Accesso presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa per ricerche relative ai pozzi;

- **26/05/2023.** Accesso presso il Comune di Vittoria, Ufficio Urbanistica per visionare il fascicolo relativo al fabbricato di Contrada Berdia Vecchia;

- **29/05/2023.** Secondo accesso presso l'immobile di Contrada Berdia Vecchia al fine di effettuare rilievo metrico e fotografico;

- **09/06/2023.** Accesso presso l'archivio notarile di Modica per ricerche relative ai titoli di proprietà;

- **16/06/2023.** Accesso presso il Comune di Vittoria, Ufficio Urbanistica per ricerche relative alla regolarità urbanistica e sanabilità dei fabbricati;

- **21/06/2023.** Accesso presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa per ricerche relative ai pozzi.

RELAZIONE DI STIMA

a) Identificazione del bene

Il bene immobile consiste in un fabbricato da ristrutturare composto da un piano seminterrato / terra adibito a deposito attrezzi agricoli (categoria catastale D/10) di circa 120 mq lordi e da un piano rialzato adibito a civile abitazione (categoria catastale A/4) di circa 105 mq lordi con veranda, balcone e piccolo spazio esterno di pertinenza fronte strada oltre a uno stacco di terreno agricolo della superficie catastale di 2.459 metri quadri su cui insistono due strutture serricole. Ubicato in contrada Berdia Vecchia territorio di Vittoria, tra Scoglitti e Marina di Acate, confina a est con la strada pubblica (Strada Provinciale 31) da cui vi si accede, a nord con le particelle 517, 516, 518, 513, 514, 515, a ovest con la particella 591 e a sud con la particella 173, stesso foglio di mappa, di proprietà di terzi.

L'immobile risulta censito:

- il fabbricato nel Nuovo Catasto Ente Urbano del Comune di Vittoria sezione A, al **foglio 122 particella 643 subalterno 1** (Piano S1, Categoria D/10, Rendita: Euro 198,00) e **particella 643 subalterno 2** (Piano T-1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie: 137 mq, escluse aree scoperte 105 mq, rendita Euro 223,11);
- il terreno nel catasto terreni al **foglio 122 particella 642** (1.166 mq) e **641** (1.293 mq).

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'immobile 1/1.

L'acquisizione e lo studio dei documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa permettono di accertare: la completezza/idoneità dei documenti in atti; la corretta ed esatta individuazione del bene oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento del 01/07/2022 e nella relazione notarile de 18/11/2022.

b) Sommatoria descrizione del bene

Il bene in oggetto consiste in:

- fabbricato da ristrutturare composto da un piano seminterrato / terra adibito a deposito attrezzi agricoli di circa 120 metri quadri lordi, un piano rialzato adibito a civile abitazione di 5 vani (ingresso/soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un cucinino) per complessivi 105 metri quadri lordi, una veranda posta fronte strada dalla quale vi si accede, un balcone che cinge il lato nord e

ovest oltre a una piccola area esterna della superficie di circa 351 metri quadri, inclusa l'area occupata dal fabbricato, in parte a giardino e in parte pavimentata;

- stacco di terreno agricolo della superficie catastale di 2.459 metri quadri che si sviluppa posteriormente al fabbricato su cui insistono 2 strutture serricole del tipo economico in buone condizioni di manutenzione per complessivi 1.440 mq circa e quota indivisa di metà del pozzo a vasca ubicato tra la particella 641 e 642 e della vasca di accumulo ubicata nella particella 21 del foglio 123 di proprietà di terzi. Si precisa che nel corso dei rilievi effettuati dal sottoscritto il pozzo risultava secco e la vasca di accumulo vuota. Il terreno pur avendo accesso autonomo dalla strada pubblica, vista la limitata superficie e la prossimità con il fabbricato, verrà considerato quale pertinenza del fabbricato e quindi, ai fini della esecuzione immobiliare in oggetto, unico lotto.

L'immobile è ubicato in Contrada Berdia Vecchia, territorio di Vittoria, tra la frazione di Scoglitti e Marina di Acate; si raggiunge facilmente da Scoglitti percorrendo per circa 4,5 Km la Strada Provinciale 31 (Via Plebiscito) direzione Marina di Acate; superato il Borgo Fenicio e poco prima di una doppia curva ci imbattiamo a sinistra con l'immobile facilmente visibile dalla strada dalla quale direttamente vi si accede.

Coord. Geografiche: Google Earth Pro Lat. 36°55'45.61" N - Long. 14°24'58.63" E.

Il contesto è prevalentemente agricolo.

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione, non abitabile, da ristrutturare totalmente. La parte a destinazione abitativa si trova al piano rialzato e per accedervi si devono superare dei gradini che fungono da vere e proprie barriere architettoniche superabili solo con l'installazione di un montascale; vi sono, inoltre, due gradini posti tra la strada e il giardino che risultano facilmente superabili attraverso la realizzazione di una scivola fissa o amovibile. I costi, stimati in circa Euro 5.000, vengono dal sottoscritto indicati ma non dedotti dal valore di stima;

c) Stato di possesso del bene

L'immobile risulta essere di proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni, per averlo acquistato, giusto atto di compravendita del 28/12/2006 a rogito del notaio Maria Di Matteo di Vittoria (N. 62299 del Repertorio e N. 13967 del Fascicolo, trascritto il 05/01/2007 ai nn 273/451), da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietari per la quota indivisa di 1/2 ciascuno a cui era pervenuto in parte (1/6 ciascuno) in virtù della successione al padre XXXXXXXXXXXXXXXX (trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 23/08/2002 ai nn 10540/12941, prima

integrazione del 28/08/2006 trascritta ai nn 12430/20916, seconda integrazione del 27/05/2013 trascritta ai nn 5149/7424) e, per la restante parte (2/6 ciascuno), per successione alla madre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 16/04/2007 ai nn 5845/9710 e integrazione del 27/05/2013 trascritta ai nn 5148/7423). Ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile era pervenuto, per la quota di 1/2 ciascuno indiviso, in virtù dell'atto di compravendita del 08/07/1970 a rogito del notaio Giombattista Garrasi (Repertorio 212647, registrato il 29/07/1970 al n. 936) da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, in quanto terreno agricolo in maggiore superficie e successiva edificazione. La XXXXXXXXXXXXXXXX era, all'atto del decesso, proprietaria della quota indivisa di 4/6 dell'immobile per averlo acquisito in parte (1/2) attraverso l'atto di acquisto di cui sopra e in parte (1/6) in virtù della successione al marito XXXXXXXXXXXXXXXX sopra riportata.

Si segnala, ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio, per i trasferimenti di proprietà per causa di morte sopra riportati la mancanza delle note di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità.

Non risultano, allo stato, terzi occupanti sull'immobile.

d) Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente

A seguito di verifiche, sulla base di documenti acquisiti e visionati, si può affermare che non esistono formalità, vincoli o oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Non risultano sul bene, per come oggi si presenta, servitù passive. Si segnala, relativamente al pozzo a vasca ubicato tra la particella 641 e 642, la comproprietà per la quota indivisa di 1/2.

e) Esistenza di formalità che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene che saranno cancellate, così come si può verificare dalle allegate ispezioni ipotecarie aggiornate al 20/09/2023:

ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2018 – Registro Particolare 2516 Registro Generale 16181

ATTO GIUDIZIARIO del 12/10/2018 - Numero di repertorio 1932/2018

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 24.704,88 - Totale € 48.000,00

A favore: LINEA VERDE DI GANGAROSSA, codice fiscale 01439880889, per il diritto di PROPRIETA', per la **quota di 1/1**

Contro: XX

ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2019 – Registro Particolare 1796 Registro Generale 13257

ATTO GIUDIZIARIO del 05/04/2019 - Numero di repertorio 2425/2018

Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE sede di VITTORIA (RG)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 1.030,00 - Totale € 6.000,00

A favore: FITOFERT SRL IN LIQUIDAZIONE, codice fiscale 01088740889, per il diritto di PROPRIETA', per la **quota di 1/1**

Contro: XX

ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2022 – Registro Particolare 1156 Registro Generale 10763

ATTO GIUDIZIARIO del 29/04/2022 - Numero di repertorio 561/2022

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 33.583,51 - Totale € 65.000,00

A favore: CENTRO SEIA SRL SOC. AGR., codice fiscale 00867830887, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

Contro: XX

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2022 – Registro Particolare 11597 Registro Generale 15599

ATTO GIUDIZIARIO del 13/07/2022 - Numero di repertorio 1866/2022

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO RAGUSA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: CENTRO SEIA SRL SOC. AGR., codice fiscale 00867830887, per il diritto di PROPRIETA', per la **quota di 1/1**.

Contro: XX

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie, aggiornate al 20/09/2023, non emergono trascrizioni contro ad eccezione del verbale di pignoramento immobili da cui la presente esecuzione immobiliare.

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene

Nel titolo di proprietà (atto di compravendita del 28/12/2006 a rogito del notaio Maria Di Matteo di Vittoria), relativamente alla regolarità urbanistica del fabbricato, si legge: *“è stato edificato in assenza di concessione edilizia nell’anno 1974; in data 28 luglio 1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria protocollata dal comune di Vittoria al n. 35578 che è stato pagato per intero l’importo della oblazione, autoliquidata in lire 1.210.800 (unmilione duecentodiecimilaottocento) come da bollettino di conto corrente postale emesso su Vittoria in data 28 luglio 1986 n. 254 - che la domanda di concessione in sanatoria non è infedele, non è stata rigettata, né è stata fino ad ora esaminata; che il medesimo immobile è pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti. In relazione alla concessione edilizia la signora ■■■■■■■■■■ si obbliga formalmente nei confronti della parte venditrice ad espletare tutte le formalità necessarie per l’ottenimento della concessione in sanatoria da parte delle competenti autorità, e a pagare quanto dovuto sia a titolo di eventuale oblazione integrativa, sia a titolo di contributi di concessione, sollevando fin da ora la parte venditrice da ogni e qualsiasi obbligo e responsabilità. La signora ■■■■■■■■■■ dichiara di avere verificato la veridicità di quanto dichiarato dalla parte venditrice”.*

A seguito di ricerche effettuate dal sottoscritto presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria è emerso che in data 28/07/1986 il sig. XXXXXXXXX, in qualità di proprietario, ha presentato al comune di Vittoria domanda di sanatoria di opere a uso non residenziale, protocollo 35578 dalla quale si evincono i seguenti dati:

- fabbricato realizzato nel 1974;
- ubicazione: Contrada Berdia Vecchia in catasto al foglio 122 particelle 24 e 172;
- piani: 2;
- volume: 650,76 mc;
- superficie coperta: 179,37 mq;
- condizione professionale del proprietario: 4;
- versamento degli oneri del 28/07/1986 per Lire 1.210.800.

Nella domanda di sanatoria è dichiarato: *“la costruzione si trova completa ad esclusione del piano terra che è allo stato rustico, viene adibita come fabbricato rurale”.*

In data 30/11/2010 il comune di Vittoria, a cui probabilmente risulta la successione in morte del sig. XXXXXXXXXXXX ma non il cambio di proprietà a favore della signora XXXXXXXXXXXX, inviava alla signora XXXXXXXXXXXX (figlia del Sig. XXXXXXXXXXXX) una lettera nella quale, tra l’altro, si legge: *- “atteso il mancato riscontro alle precedenti comunicazioni di richiesta di integrazione documenti e visto che di conseguenza l’Amministrazione scrivente ha già comunicato alla ditta richiedente l’avvio del procedimento di diniego per improcedibilità della domanda di sanatoria per mancata integrazione documentale;*

- preso atto della volontà di questa Amministrazione, giusta delibera di G.M. n. 176 del 19/03/2009, di procedere comunque al riesame della suddetta domanda al fine di valutare la possibilità di rivedere il provvedimento di rigetto e concluderla con definizione positiva;
- considerato che sulla base della documentazione che verrà integrata l'ufficio scrivente provvederà, se del caso, ad effettuare nuova istruttoria per determinare le residue cifre a conguaglio eventualmente dovute sia per oblazione che per oneri concessori;
- visto l'esito della istruttoria preliminare effettuata dall'ufficio in data 23/11/2010".

Con tale comunicazione l'ufficio invitava, inoltre, la ditta a produrre l'integrazione documentale ribadendone l'indispensabilità ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria; nello specifico:

- "relazione tecnica descrittiva delle opere abusive, firmata da un tecnico abilitato;
- elaborati grafici descrittivi ed esaustivi in triplice copia (piante, prospetti e sezioni, stralcio del P.R.G. con l'individuazione del sito, stralcio catastale particellare, conteggi planovolumetrici, stralcio planimetrico 1:500 quotato, fotografie);
- ricevuta avvenuto accatastamento e documentazione di visura catastale aggiornata;
- perizia giurata qualora il fabbricato sia superiore ai mc 450;
- certificato d'idoneità statica - sismica previo deposito al Genio Civile o al Comune (circolare A.T.A. n. 1/97);
- titolo di proprietà;
- Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura (o qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale);
- parere Igienico Sanitario L.R. n. 34/96;
- autorizzazione allo scarico L.R. n. 27/86;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'esistenza o meno di verbali per abuso edilizio e di non essere sottoposto a procedimento penale per reati di cui all'art. 416 bis o 648 bis e 648 ter del codice penale o da terzi per loro conto;
- richiesta di voltura in bollo".

Ciò premesso, sulla base della documentazione presente nel fascicolo depositato presso l'ufficio urbanistica del comune di Vittoria, dello stato dei luoghi e da altra documentazione acquisita dal sottoscritto si relaziona quanto segue: il fabbricato è privo di concessione edilizia ma risulta presentata in data 28/07/1986 al comune di Vittoria regolare domanda di sanatoria di opere a uso non residenziale ad oggi incompleta e in parte difforme rispetto a quello che è lo stato dei luoghi:

- è incompleta in quanto non risulta prodotta la documentazione richiesta dall'ufficio, documentazione da preparare ex novo ad eccezione della parte catastale che risulta regolarizzata;
- il Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura (o qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale) è richiesto in quanto all'atto della

presentazione della domanda in sanatoria il manufatto è stato dichiarato fabbricato rurale il che prevede il versamento di oneri in misura ridotta a soggetti aventi la qualifica di coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale. Ciò non è stato dimostrato all'epoca e difficilmente potrà essere dimostrato oggi, pertanto il sottoscritto procederà a ricalcolare gli oneri da versare al comune di Vittoria considerando il fabbricato a uso residenziale. Inoltre, le superfici dichiarate nella domanda di sanatoria differiscono da quelle reali riscontrate dal sottoscritto nel corso del rilievo, per cui, ritenuto che il fabbricato sia il medesimo di quello citato in domanda si dovranno ricalcolare gli oneri oltre a quanto espresso sopra anche sulla base delle maggiori superfici riscontrate. Ciò, in mancanza di fotografie allegate alla domanda, si può desumere analizzando le caratteristiche del fabbricato che alla vista appare uniforme e riconducibile alla medesima epoca di costruzione. Le spese di regolarizzazione urbanistica, stimate in complessivi Euro 8.200, e le spese tecniche per la presentazione della documentazione mancante, stimate dal sottoscritto in Euro 2.000, verranno detratte dal valore di stima.

Il fabbricato è privo di certificato di abitabilità.

Relativamente al pozzo a vasca, nel titolo di proprietà si legge: “ *è stato regolarmente denunciato al Genio Civile di Ragusa giusta richiesta di concessione preferenziale presentata in data 29 giugno 2001*”.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa con i dati della denuncia di cui sopra e con i dati dei proprietari succedutisi negli anni, non ha prodotto alcun risultato.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica il sottoscritto ha verificato che sia il terreno che il fabbricato ricadono in zona “E” del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Vittoria comprendente le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli (regolamentata dall'Art. 44 Z.T.O. - ZONA PREVALEMENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI - delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PREVISTE DAL P.R.G. a cui si rimanda). Nella zona “E”, nella fattispecie di edifici esistenti sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, “*per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché a impianti a uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente*”. In tale area non risultano vincoli di inedificabilità o di natura paesaggistica, archeologica, idrogeologica tali da limitarne la piena fruibilità; nel Piano Paesaggistico degli ambiti regionali 15 - 16 - 17 della Provincia di Ragusa tale area ricade in zona bianca.

g) Attestazione di prestazione energetica

Il fabbricato risulta privo di attestato di prestazione energetica (APE). In questa fase verranno solo quantificati i presumibili costi di redazione dell'APE e del certificato di destinazione urbanistica (CDU) che verranno detratti dal valore di stima. I costi per la redazione dell'APE sono quantificati in circa Euro 250; per l'acquisizione del (CDU) si stima un costo di circa Euro 200.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il bene in oggetto consiste in un fabbricato da ristrutturare e retrostante stacco di terreno agricolo su cui insistono due strutture serricole che, relativamente all'esecuzione immobiliare in oggetto, viene proposto come lotto unico. Pur non essendoci un oggettivo rapporto pertinenziale tra fabbricato e terreno, pur essendo catastalmente indipendenti, la superficie esigua del terreno e la contiguità della prima struttura serricola con il fabbricato suggeriscono la costituzione di un lotto unico.

L'immobile è ubicato in Contrada Berdia Vecchia, territorio di Vittoria, tra la frazione di Scoglitti e Marina di Acate; si raggiunge facilmente da Scoglitti percorrendo la Strada Provinciale 31 per circa 4,5 Km (Via Plebiscito) direzione Marina di Acate, superato il Borgo Fenicio e poco prima di una doppia curva ci imbattiamo a sinistra con l'immobile facilmente visibile dalla strada dalla quale direttamente vi si accede.

Coord. Geografiche: Google Earth Pro Lat. 36°55'45.61" N - Long. 14°24'58.63" E.

Il lotto, di forma rettangolare, confina da un lato con la strada pubblica da cui vi si accede e per i restanti tre lati con proprietà di terzi. Il confine con la strada pubblica, circa 13 metri, è certo e ben definito: con la particella del fabbricato (643) è rappresentato da un muretto di blocchetti di calcare tenero e soprastante ringhiera disegnata in elementi di cemento, a lato vi è un vialetto carrabile realizzato con una spianata di cemento grezzo che immette sia al fabbricato che al terreno. I confini del terreno con le proprietà di terzi non sono definiti.

Il fabbricato comprensivo dell'area esterna, confina a est con la strada, a sud con proprietà di terzi, a ovest con il terreno agricolo di proprietà e a nord con il vialetto di fatto parte della particella 641 da cui direttamente si accede al piano seminterrato, attraverso una porta carrabile a saracinesca scorrevole, e al giardino attraverso un cancelletto pedonale. Il piano seminterrato/terra di circa **120 mq lordi** si presenta allo stato grezzo, di circa 2,3 metri di altezza, risulta adibito a deposito attrezzi e magazzino; in catasto è rappresentato come unico ambiente ma in realtà vi è un piccolo bagno in muratura e degli ambienti realizzati con tramezzature precarie di pannelli di legno compensato. Dal giardino, attraverso una scala in cemento armato rivestita in marmo e dotata di ringhiera in ferro, ci si immette al piano rialzato a destinazione residenziale; dalla veranda, attraverso un

portoncino in alluminio, si accede a un ampio vano destinato a sala da pranzo soggiorno da cui si originano tutti gli altri vani: in fondo a sinistra, rispetto all'ingresso, è ubicato un piccolo cucinino di circa 4 mq lordi; a destra, attraverso un disimpegno, si accede alla zona notte composta da 3 comode camere da letto e da un bagno dotato di piatto doccia. Le camere da letto sono comode e funzionali; la più grande misura circa 18 mq calpestabili, le altre due circa 14 mq. Dalla veranda si origina una scala in muratura che conduce al lastrico solare e un balcone che cinge tutto il prospetto nord e gran parte del prospetto ovest del fabbricato. La superficie totale del piano rialzato è di circa **105 mq lordi** oltre alla veranda e ai balconi che misurano complessivamente circa **31 mq**.

Per rendersi meglio conto della disposizione degli ambienti si rimanda alle allegate planimetrie catastali.

Tutti i vani sono dotati di finestre in alluminio e avvolgibili in pvc; i materiali e le finiture sono nel complesso di bassa qualità; gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia. L'immobile è privo di impianti di condizionamento. L'approvvigionamento idrico è precario; non vi è cisterna ma solo un recipiente di piccole dimensioni posto sul lastrico solare. Lo scarico dei reflui avviene attraverso un pozzo nero posto nei pressi del fabbricato.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti esterni con blocchetti di calcare tenero intonacati, solai in laterocemento e copertura piana a terrazza impermeabilizzata e accessibile; le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm. Nel complesso vi sono molte criticità, alcune parti sono estremamente ammalorate con intonaci e aggetti ceduti ed evidenti segni di infiltrazioni di acqua dalla terrazza.

Si può concludere che il fabbricato, così come si presenta, non è abitabile; necessita sia internamente che esternamente di importanti opere di ristrutturazione.

La particella 643 comprende oltre al fabbricato di cui sopra, una piccola area esterna che cinge il fabbricato da tre lati: fronte strada vi è un'area che funge da giardino di circa 180 mq su cui vi sono alcune piante da giardino di alto fusto e siepi; attualmente si presenta in stato di abbandono.

Il terreno agricolo della superficie catastale di 2.459 metri quadri si sviluppa posteriormente al fabbricato mantenendo catastalmente accesso diretto dalla strada pubblica; si presenta di forma rettangolare allungata (la parte coltivabile si può stimare in circa 2.100 mq (160 m *13)) su cui insistono 2 strutture serricole: a pochi metri dal fabbricato è posta la prima serra di circa 480 mq a una campata, realizzata con una struttura semplice di paletti prefabbricati di cemento (elementi verticali) e materiale ligneo, la copertura è in film plastico; segue un'area scoperta e incolta; infine vi è la seconda serra di circa 960 mq a tre campate delle medesime caratteristiche costruttive della prima. Trattasi delle tipiche strutture economiche adibite alla coltivazione di ortive. All'atto dell'ultimo sopralluogo si presentavano strutturalmente integre con colture ortive in atto. Fa parte della proprietà la quota indivisa di metà del pozzo a vasca ubicato tra le due serre e della vasca di

accumulo sito nella particella 21 del foglio 123 di proprietà di terzi. Pertanto ci troviamo in presenza di una servitù passiva relativamente al pozzo a vasca presente nelle particelle oggetto della presente esecuzione immobiliare e attiva per quello che riguarda la vasca di accumulo sito in terreno di proprietà di terzi. Si precisa, tuttavia, che nel corso del rilievo effettuato dal sottoscritto il pozzo risultava secco e la vasca di accumulo vuota.

Il suolo, di medio impasto tendente al sabbioso, con una discreta dotazione di sostanza organica presenta delle caratteristiche di buona qualità dal punto di vista agronomico. Da rimarcare, tuttavia, l'assenza di fonti di approvvigionamento idrico diretto che ne condizionano le potenzialità.

Il contesto è prevalentemente agricolo con presenza di numerose aziende agricole specializzate nelle coltivazioni di ortive sotto serra e magazzini adibiti alla lavorazione dei prodotti; gli immobili ad uso abitativo presenti sono, in gran parte, di tipo rurale a servizio dell'attività agricola.

L'immobile in oggetto non presenta strutture e/o spazi in comproprietà in senso stretto con altri ad eccezione del citato pozzo trivellato che risulta in comproprietà per cui si ribadisce che da ciò che è stato possibile accertare risulta secco.

Descritto il bene immobile passiamo ora a determinare, partendo dalla superficie lorda, la **superficie commerciale del fabbricato** sulla base della quale giungeremo alla valutazione estimativa. Poiché ogni unità immobiliare può essere composta oltre che da una superficie principale da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, attraverso coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Per cui la superficie commerciale del nostro bene verrà calcolata sommando la superficie lorda dei vani principali, alla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sulla base dei seguenti coefficienti di interesse specifico:

- Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali nella misura del 30% fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 metri quadrati;
- Cantine, soffitte e assimilati qualora comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali al 50% della superficie, al 25% qualora non comunicanti;
- Superficie scoperta a giardino e similare nella misura del 10% della superficie fino al quintuplo della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti, al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La **superficie commerciale** sarà così determinata:

CARATTERISTICHE	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Superficie Residenziale	105	100	105
Balconi e verande (fino a 25 mq)	25	30	7,5
Balconi e verande (oltre i 25 mq)	6	10	0,6
Cantine e garage comunicanti	-	-	-
Garage non comunicante	120	25	30
Superficie scoperta a giardino e piazzale*	231	10	23,1
TOT Superficie Commerciale mq			166,2

* Superficie ottenuta per differenza tra la superficie di tutta la particella 643 e quella che risulta occupata dall'impronta del fabbricato (351 mq - 120 mq).

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile nel suo complesso e dai dati raccolti ai fini estimativi, si ritiene che il valore dell'immobile possa essere più correttamente determinato applicando il

METODO SINTETICO PER VALORI DI MERCATO

Tale metodo di stima consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato per il quale l'immobile potrebbe essere compravenduto in una libera contrattazione comparandolo con altri beni simili di cui sono noti i valori di mercato. Al fine di determinare il valore economico del bene al prezzo corrente di mercato il sottoscritto ha proceduto raccogliendo dapprima una serie di dati e informazioni da qualificati professionisti del settore e successivamente raffinando tali dati sulla base delle caratteristiche del bene da valutare. Partendo dal presupposto che ogni immobile presenta delle peculiarità difficilmente inquadrabili in schemi statici e che la valutazione deve essere demandata al lavoro professionale del tecnico, si è scelto di non tenere conto di valori o di prezzi di vendita di cui non sono note le caratteristiche degli immobili che tali valori hanno determinato. Pertanto, a seguito di indagini di mercato, acquisiti i dati OMI e VAM, si può esprimere una valutazione prendendo come parametro di riferimento il valore per metro quadro (€/mq).

Nel caso specifico il giudizio globale porta ad individuare un valore di **€ 380/mq** per il fabbricato, di **€ 3,50/mq** per il terreno nudo e di **€ 2/mq** per le strutture serricole.

A questo punto appare utile schematizzare le principali caratteristiche dell'immobile che hanno influito ai fini della valutazione.

Caratteristiche sfavorevoli:

- fabbricato non abiatabile, da ristrutturare;

- fabbricato privo di concessione edilizia, da regolarizzare previo completamento della pratica;
- assenza di fonti di approvvigionamento idrico diretto;
- serre di tipo economico.

Caratteristiche favorevoli - potenzialità:

- buona qualità agronomica del suolo;
- accesso diretto su strada pubblica.

Pertanto, il valore di mercato del bene sarà così determinato:

- € 380 * 166,2 mq = € 63.156,00

- € 3,50 * 2.459 mq = € 8.606,50

- € 2 * 1440 mq = € 2.880,00

Per un totale di Euro 74.642,50.

Il valore del bene così determinato presuppone che lo stesso sia conforme ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; per cui a tale valore verrà applicato, oltre all'abbattimento forfettario del 15 % dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, una detrazione dovuta ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistica a seguito delle difformità riscontrate.

Nel dettaglio i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica si possono così schematizzare:

- spese tecniche per la definizione della pratica edilizia: € 2.000;
- oneri e diritti da versare al comune, rideterminati: € 8.200.

i) indicazione del valore finale del bene

Al valore del bene stimato, € 74.642,50, andrà detratto:

- l'abbattimento forfettario del 15% (- € 11.196,38);
- il costo per la redazione dell'APE: € 250;
- il costo per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica € 200;
- i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica comprensivi di versamenti e spese tecniche: € 10.200.

Pertanto il valore finale del bene, al netto delle superiori decurtazioni e correzioni, sarà di € 52.796,12 che si arrotonda a **€ 52.800,00** (Euro Cinquantaduemilaottocento/00).

Modica lì, 22/09/2023

Il Perito Estimatore
Dott. Agronomo Marco Colombo



Allegati:

- visura catastale storica dell'immobile;
- estratto di mappa - Vittoria Foglio 122;
- planimetria catastale del fabbricato;
- atto di compravendita del 28/12/2006 a rogito del Notaio Maria Di Matteo di Vittoria (Repertorio N. 62299, Fascicolo N. 13967);
- ispezioni ipotecarie;
- certificati anagrafici;
- verbale di sopralluogo/rilievo;
- rilievo fotografico.

