

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO R.G. n° 143/2023

G.E. DR. Gilberto Orazio Rapisarda

OGGETTO: Relazione di stima ai sensi dell'art.173 bis delle disposizioni attuative del C.P.C.

LOTTO

CREDITORE PROCEDENTE: Prisma SPV S.r.l.

DEBITORE ESECUTATO: Bevitore Umberto + 1



SCHEMA SINTETICA**Lotto****Esecuzione n° 143/2023 contro: Bevitore Umberto c.f.: BVTMRT84A01H1630 e Nicosia Adriana c.f.: NCSDRN88R67M088A****Giudice: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda****Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Solarino****Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Gaetano Alessandro Guarino**

Diritto	Proprietà Bevitore Umberto, per la quota di 1/2, Nicosia Adriana per la quota di 1/2
Bene	Fabbricato su un unico piano terre censito al catasto classe A3, con cortile interno di circa 330 mq e un terreno annesso di circa 2.020 mq
Ubicazione	Comune di Vittoria, c/da Boscorotondo (Coord. Geografiche: 36°58'7.95"N; 14°34'35.41"E)
Titolarità	Proprietà Bevitore Umberto, per la quota di 1/2 e Nicosia Adriana per la quota di 1/2, le p.lle 977, 978, 979 del foglio 93, del comune di Vittoria sono pervenute ai signori Umberto Bevitore e Adriana Nicosia per atto di compera del 04/09/2007, rep. 5106/3670 da potere di Migliore Antonio nato a Comiso il 18/05/1961 per 1/2 e di Sciumè Iolanda nata a Comiso il 06/03/1942 per 1/2 della piena proprietà.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, per le p.lle 977, 978, 979 del foglio 93 del Comune di Vittoria, il primo atto dopo il ventennio è l'atto di compera del 04/09/2007, dal sig. Migliore Antonio, nato a Comiso 18/05/1961 per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e da Sciumè Iolanda nata a Comiso 06/03/1942, per la quota di un 1/2 dell'intera proprietà.
Dati catastali	Comune di Vittoria, foglio 93: p.la 979, cat. A3, abitazione di tipo economico, p.la 977, qualità vigneto, classe 3, superficie ha 0.09.31, R.D € 6,49, R.A. € 3,61 p.la 978, qualità vigneto, classe 3, superficie ha 0.10.90, R.D € 7,60, R.A. € 4,22 Intestatari: Bevitore Umberto nato a Ragusa il 01/01/1984, proprietà per 1/2 Nicosia Adriana nata a Vittoria il 27/10/1988, proprietà per 1/2
Lotto	Il lotto è formato dalle p.lle 977, 978, 979, del foglio 93 del comune di Vittoria
Occupazione	Il lotto è attualmente occupato dalla sig. Nicosia Adriana, proprietaria per 1/2 e dai figli.
Completezza documentaz.	La documentazione risulta corretta e completa



Irregolarità e abusi	<p>Il fabbricato costruito su un unico piano terra, con cortile interno presenta una superficie maggiore rispetto al progetto approvato dal comune di Vittoria prat. N. 52 del 26/11/1975 e anche rispetto alla planimetria catastale.</p> <p>Secondo le norme attuative del PRG del comune di Vittoria relative ai fabbricati ricadenti in zone E, non vi è la cubatura sufficiente per poter sanare la superficie eccedente per il quale attualmente non ci sono i parametri per poterli sanare.</p> <p>All'interno delle p.lle 977 e 978, è presente lo scheletro di un fabbricato di mq 157,22, privo di regolarità urbanistica che dovrà essere demolito perché NON SANABILE.</p> <p>All'interno del terreno è presente un pozzo artesiano completo di impianto di sollevamento ma privo di contatore volumetrico.</p>
Immobile insanabile	<p>Il fabbricato descritto al catasto al foglio 93 p.la 979 del comune di Vittoria risulta difforme sia rispetto al progetto autorizzato dal comune, sia rispetto al fabbricato dichiarato all'Agenzia del Territorio di Ragusa.</p> <p>La superficie eccedente pari a 94,78 mq <u>Non essendoci i parametri per poterli sanare si farà ricorso al metodo della valutazione d'uso decurtando del 50% il valore del fabbricato.</u></p> <p>Il fabbricato presente all'interno delle p.lle 978 e 977, del quale è stato realizzato solo lo scheletro, è privo di ogni autorizzazione e la struttura non rispetta le norme antisismiche anch'esso NON È SANABILE.</p>
Titolarietà urbanistica	<p>Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di Vittoria, per l'immobile descritto in catasto al foglio 93 p.la 979, è presente un Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori pratica n. 52 del 26/11/1975 rilasciato al sig. Migliore Giovanni.</p> <p>Dal sopralluogo effettuato l'immobile, risulta difforme sia rispetto al progetto autorizzato dal comune sia dalla planimetria catastale, anch'essa difforme rispetto sia alla situazione attuale, sia al progetto autorizzato dal comune.</p> <p>All'interno del foglio 93 p.la 978 del comune di Vittoria vi è un fabbricato privo di tutti i titoli urbanistici.</p>
Agibilità/Abitabilità	I fabbricati sono privi di Agibilità/Abitabilità
Divisibilità	L'immobile pignorato <u>non è divisibile</u>
Valore di mercato	€ 70.104,00
Valore di vendita forzata	€ 70.104,00
Valore del canone di mercato	€/anno 2.400,00
Vendibilità e motivo	<p>Gli immobili staggiti sono costituiti da un edificio su un unico piano terra di 187, 53 mq con cortile interno di circa 330 mq e un piccolo terreno annesso di 2.020 mq, il lotto, si trova in una zona periferica della città distante circa 5 km dal centro di Vittoria.</p> <p>Il lotto è ben servito dalla rete stradale con diverse strutture recettive ed abitazioni nelle vicinanze.</p>
Vincoli	L'immobile ricade in zona E "zona prevalentemente destinata agli usi agricoli" del PRG del comune di Vittoria



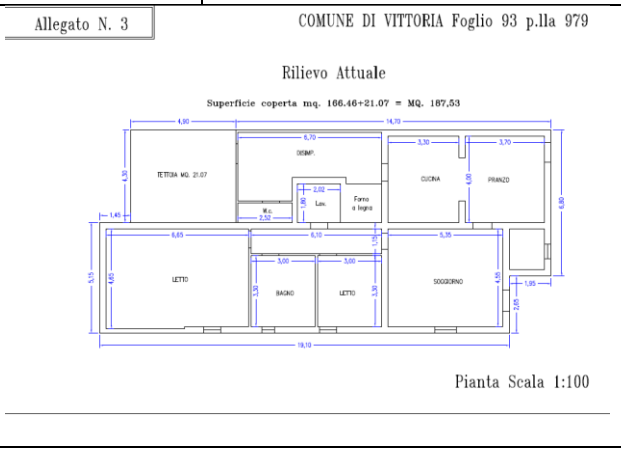
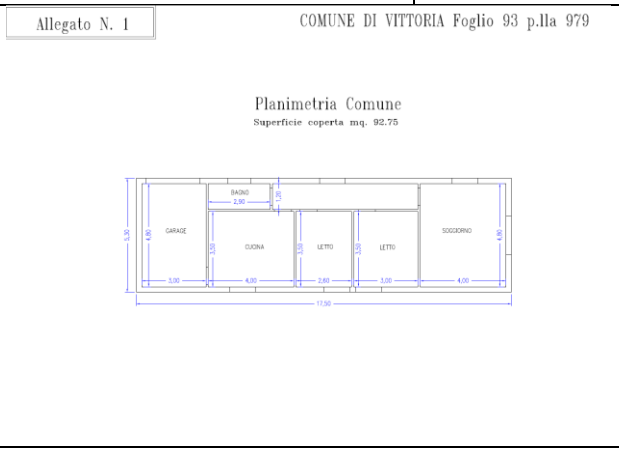
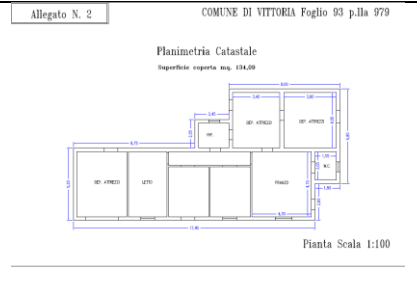
Oneri	<p>Il fabbricato descritto al foglio 93 p.la 979 presenta una superficie maggiore di 94,78 mq rispetto al progetto autorizzato dal comune di Vittoria e non essendoci i parametri per poterli sanare si farà ricorso al metodo della valutazione d'uso decurtando del 50% il valore del fabbricato.</p> <p>Il fabbricato presente nelle particelle 977 e 978 del foglio 93, realizzato senza alcuna autorizzazione NON PUÒ ESSERE SANATO e bisognerà calcolare gli oneri di demolizione.</p>
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE e di acquisizione del CDU ammontano a € 800,00
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> Ipoteca volontaria n. 5258 del 06/09/2007 a favore di banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, contro Bevitore Umberto nato a Ragusa il 01/01/1984 e Nicosia Adriana nata a Vittoria il 27/10/1988, rep. 5107/3671 del 04/09/2007; Pignoramento immobiliare n. 9415 del 28/07/2023 a favore di PRISMA SPV S.r.l. con sede in Roma, contro Bevitore Umberto nato a Ragusa il 01/01/1984 e Nicosia Adriana nata a Vittoria il 27/10/1988, rep. 1865 del 24/07/2023.

SCHEDA IMMOBILE

Lotto

Descrizione	Fabbricato rurale con cortile e piccolo terreno annesso			
Caratteristiche	Acro- nimo	Sup. (mq)	Indi- ce	Sup. comm
Superficie terreno		2.021		2.021
Superficie fabbricati		187,53		187,53
Superficie pertinenze/cortile interno		330		330
Valore di mercato	€ 72.984,00			
Valore di stima di vendita	€ 58.920,00			
Valore del canone di mercato	€ 2.400,00			





RELAZIONE DI STIMA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n.143/2023 R.G. Es. del Tribunale di Ragusa, promossa da Prisma SPV S.r.l. contro Bevitore Umberto e Nicosia Adriana.

Giudice dell'esecuzione: dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agronomo Gaetano Alessandro Guarino, nato a Scicli il 25/09/1980, residente in Scicli via S. Domenico n° 12/b, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n° 586, nominato esperto nel procedimento iscritto al n° 143/2023 del Ruolo Generale Es. del Tribunale di Ragusa dall'illustrissimo G.E. dott. Gilberto Orazio Rapisarda, il giorno 03/10/2023 accettava l'incarico ricevuto e prestava giuramento.

L'incarico ha per oggetto la predisposizione di una relazione di stima (redatta secondo il modello allegato al provvedimento di nomina) dei beni immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare del 27/04/2023 del Tribunale di Ragusa, repertorio n.1865, a favore di Prisma SPV S.r.l., con sede a Roma (P.IVA 05028250263).

I beni immobili oggetto del pignoramento sono i seguenti:

- 1) fabbricato sito in c/da Bosco Rotondo, riportato al Catasto fabbricati del comune di Vittoria al foglio 93, p.lla 979, cat. A3 – abitazione di tipo economico, di proprietà di Bevitore Umberto e Nicosia Adriana per la quota di 1/2 ciascuno;
- 2) terreno agricolo sito in c/da Bosco rotondo, riportato al Catasto terreni del comune di vittoria al foglio 93, p.lla 977, qualità vigneto, classe 3, esteso are 09, ca 31 e p.lla 978 qualità



vigneto, classe 3, esteso are 10, ca 90, di proprietà di Bevitore Umberto e Nicosia Adriana per la quota di 1/2 ciascuno.

A) – INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Esperto Estimatore e il Custode Giudiziario Avvocato Giuseppe Solarino, in data 24/10/2023 alle ore 10:00, hanno dato inizio alle operazioni peritali con accesso all'immobile pignorato, sito nel comune di Vittoria.

Dello svolgimento delle indagini compiute in sede di sopralluogo è fornito resoconto verbale già depositato.

B) – VERIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO E RELAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto, confrontandosi con il custode nominato, ha esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale in atti ed ha effettuato le seguenti verifiche.

a. Completezza / Idoneità dei documenti in atti

I documenti in atti sono risultati idonei ma non sufficienti allo svolgimento dell'incarico affidato.

Pertanto, si è reso necessario effettuare delle verifiche e dei controlli presso le seguenti amministrazioni pubbliche:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Territorio – Servizi catastali al fine di acquisire visure catastali aggiornate, visure catastali storiche, planimetrie catastali dei fabbricati;
- Ufficio urbanistica del comune di Vittoria per verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati.

b. Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della procedura

Tutti i beni oggetto della procedura sono stati esattamente e correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

c. Dati catastali



Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa – Servizi Catastali, è stato verificato che i dati catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Comune	Foglio	Particella	qualità	classe	Superficie (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
Vittoria	93	979	A3	2	6,5	-	-
Vittoria	93	977	Vigneto	3	00.09.31	6,49	3,61
Vittoria	93	978	Vigneto	3	00.10.90	7,60	4,22
Intestatari		Codice fiscale			Diritti e oneri reali		
Bevitore Umberto, nato a Ragusa, 01.01.1984		BVTMRT84A01H163O			Proprietà per ½		
Nicosia Adriana, nata a Vittoria, 27.10.1988		NCSDRN88R67M088A			Proprietà per ½		

d. Note di trascrizione e titoli di trasferimento

L'immobile descritto al catasto fabbricati al foglio 93 p.lla 979 è pervenuto al sig. Bevitore Umberto ed alla signora Nicosia Adriana, per atto di compera del 04/09/2007, da potere di Migliore Antonino nato a Comiso il 18/05/1961 e di Sciumè Iolanda nata a Comiso il 06/03/1942.

L'immobile descritto al catasto terreni al foglio 93 p.lle 977 e 978, è pervenuto al sig. Bevitore Umberto ed alla signora Nicosia Adriana, per atto di compera del 04/09/2007, da potere di Migliore Antonino nato a Comiso il 18/05/1961 e di Sciumè Iolanda nata a Comiso il 06/03/1942.

Non si rilevano servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. Diritti di comproprietà



Per gli immobili pignorati sussistono diritti di comproprietà. I debitori sono proprietari, per la quota di ½ delle p.lle 977, 978, 979 del foglio 93, del comune di Vittoria.

f. Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

- Gli immobili descritti in catasto al foglio 93 p.lle 977, 978 e 979 sono pervenuti al signor Bevitore Umberto e alla signora Nicosia Adriana per atto di compera del 04/09/2007 rep. 5106/3670, dal sig. Migliore Antonio per la quota di ½ della proprietà, nato a Comiso il 06/03/1942 e dalla signora Sciumè Iolanda nata a Comiso il 06/03/1942 (a rogito notaio Parrino Nunziata trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa). L'immobile era pervenuto ai signori Migliore Antonio e Sciumè Iolanda per diritti di proprietà di ½ ciascuno da Migliore Giovanni nato a Comiso il 01/03/1937 e deceduto il 29/12/2006 in virtù di denuncia di successione per l'intero della proprietà presentata all'ufficio registro di Ragusa il 16/07/2007 rep. 4987230 per l'intera proprietà. L'immobile era pervenuto al sig. Migliore Giovanni nato a Comiso (RG) il 01/03/1937 per atto di donazione della piena proprietà da Migliore Antonino nato l'01/10/1890.

C) – VERIFICHE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio Edilizia pubblica e privata del Comune di Vittoria, che hanno permesso di accertare la presenza di fabbricati non regolari da un punto vista urbanistico. Presso gli stessi uffici sono state svolte indagini sulla agibilità dei fabbricati e assunte informazioni sul calcolo degli oneri di sanatoria.

Dalle verifiche effettuate è emerso che il fabbricato attualmente occupato dalla sig.ra Nicosia Adriana e descritto in catasto al foglio 93 p.la 979 del comune di Vittoria sia difforme sia da quello previsto con la concessione edilizia, sia da quello che risulta al catasto.

Il fabbricato infatti ha una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata dal comune di Vittoria pratica n. 52 del 26/11/1975, NON vi sono i parametri per poterli sanare e per la valutazione



estimativa del fabbricato si farà ricorso al metodo della valutazione d'uso decurtando del 50% il valore del fabbricato .

Nelle p.lle 978 e 977 foglio 93 del comune di Vittoria è presente lo scheletro di un fabbricato privo di regolarità urbanistica che **NON PUÒ ESSERE SANATO**.

D) – VERIFICHE SULLA PRESENZA DI VINCOLI

Dal controllo effettuato sul Piano Regolatore Generale del comune di Vittoria non risultano vincoli.

E) – ACCESSO AI LUOGHI

In occasione degli accessi ai luoghi del 24/10/2023 il sottoscritto e il custode giudiziario hanno adempiuto a quanto previsto ai punti a, b, c, d, e, f della lettera E) del provvedimento di nomina.

F) – CONTROLLI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile pignorato non fa parte di condomini.

G) – VERIFICHE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL TITOLO DEI TERZI OCCUPANTI

L'immobile risulta attualmente occupato dalla sig.ra Nicosia Adriana proprietaria per la quota di ½ dell'immobile oggetto di pignoramento e dai figli.

H) – VERIFICHE PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE

Non risultano domande trascritte che possano generare cause pendenti.

I) – RELAZIONE DI STIMA

Gli immobili pignorati sono rappresentati da un fabbricato su un unico piano terra di mq 187, un cortile interno di circa 330 mq ed un piccolo terreno annesso di circa 2.021mq.

Gli immobili pignorati sono stati inseriti in un unico lotto.

LOTTO

**Fabbricato unico piano terra A3, con cortile interno e un piccolo terreno sito a Vittoria,
c/da Boscorotondo,**

Foglio 93, p.lle 977, 978, 979

1 – Identificazione dei beni pignorati



Il lotto è costituito da un fabbricato di 187,53 mq, un cortile interno di circa 330 mq ed un terreno di circa 2.020 mq, sito in c/da Boscorotondo, nel comune di Vittoria.

1.1 – Dati catastali

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa – Servizi Catastali, è stato verificato che le particelle costituenti il lotto sono così identificate:

Catasto dei fabbricati

Comune	Fg	P.II a	Sub	Zona cens.	Categori a	Classe	Consi- stenza	Superficie catastale	Rendita (€)	Indirizzo
Vittoria	93	979	-	-	A3	-		-	-	C.da Boscorotondo
Intestatari							Codice fiscale		Diritti e oneri reali	
Umberto Bevitore nato a Ragusa il 01/01/1984							BVTMRT84A01H163O		Proprietà per ½	
Adriana Nicosia nata a Vittoria il 27/10/1988							NCSDRN88R67M088A		Proprietà per ½	

Catasto terreni

Comune	Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (ha)	Deduz .	R.D. (€)	R.A. (€)	
Vittoria	93	977		Vigneto	3	00.09.31		6,49	3,61	
Vittoria	93	978		Vigneto	3	00.10.90		7,60	4,22	
Intestatari					Codice fiscale			Diritti e oneri reali		
Umberto Bevitore nato a Ragusa il 01/01/1984					BVTMRT84A01H163O			Proprietà per ½		
Adriana Nicosia nata a Vittoria il 27/10/1988					NCSDRN88R67M088A			Proprietà per ½		

1.2 - Confini

Il primo corpo del lotto n.1, costituito dalle p.lle 137 e 716 sub 1 del foglio 127, confina:

- a nord ovest con la p.lla 84 intestata a Migliore Antonio nato a Comiso il 01/10/1980 e Migliore Giovanni di Antonio,
- a nord est con la p.lla 323 intestata a Sallemi Giuseppe nato a Comiso il 18/05/1964;
- a est con la p.lla 976 intestata a Busacca Giuseppa nata a Vittoria il 18/06/1960 e a Salfo Angelo nata a Vittoria il 28/09/1958, con la p.lla 112 intestata a Catauro Giovanna nata a Comiso il 27/01/1955 e Meli Biagio nato a Comiso il 28/02/1951, con la p.lla 784 intestata ad



Amatu Biagio nato a Comiso il 27/04/1935, Amatu Salvatore nato a Comiso il 16/02/1979 e Verducci Nunziata nata a Comiso il 16/02/1965;

- a sudest con le p.lle 773 e 114 intestate ad Amatu Biagio nato a Comiso il 27/04/1935, Amatu Salvatore nato a Comiso il 16/02/1979 e Verducci Nunziata nata a Comiso il 16/02/1965;
- a sudovest con la p.lla 107 intestata a Puglisi Giovanna nata Comiso il 26/05/1965.

2 – Sommara descrizione del bene

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'unità immobiliare costituente il lotto.

Ubicazione	Comune di Vittoria, c/da Boscorotondo
Particelle	Foglio 93, p.lle 977, 978, 979
Tipologia	<p>Il fabbricato su unico piano terra presenta una superficie catastale di 6,5 vani. Dal sopralluogo effettuato, la tipologia costruttiva del fabbricato è in muratura di blocchi di arenaria con pareti esterne non intonacate, ad eccezione della parete dov'è presente il portone d'ingresso ed è in buono stato costruttivo.</p> <p>All'interno del fabbricato sono stati effettuati recentemente opere di manutenzione del fabbricato.</p> <p>Il cortile interno si presenta semi abbandonato con sterpaglie e parti di cemento divelte.</p> <p>Le pareti interne risultano intonacate e gli infissi in PVC, le porte sono in legno tamburato.</p> <p>All'interno del cortile vi è un pozzo artesiano completo di impianto di sollevamento.</p> <p>Tutto il lotto è recintato con rete metallica e pali di cemento.</p> <p>All'interno delle particelle 977 e 978 foglio 93 del comune di Vittoria è presente lo scheletro di un fabbricato di 157 mq privo di autorizzazioni non conforme alle attuali norme antisismiche e che non può essere sanato perché privo di cubatura.</p>
Superficie terreni	2.021 mq
Superficie fabbricati	187 mq
Superficie pertinenze	330 mq
Caratteristiche dei terreni	Il terreno risulta pianeggiante, non curato, di modeste dimensioni con la presenza di vegetazione spontanea.



Composizione fabbricati	interna	<p>Il fabbricato identificato alla p.lla 979, dal sopralluogo effettuato il fabbricato appare in buone condizioni strutturali.</p> <p>All'interno il fabbricato presenta recenti opere di manutenzione.</p> <p>Le pareti risultano intonacate e gli infissi in PVC.</p> <p>L'edificio internamente è così suddiviso: un ingresso soggiorno, una cucina, una stanza da letto matrimoniale ed una cameretta per i bambini, una stanza disimpegno con tetto in lamierino zincato, le pareti piastrellate, una parte della stanza/disimpegno si presenta non intonacata e non pavimentata.</p> <p>All'interno ci sono n. 2 bagni.</p>
Condizioni di manutenzione		Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione
Caratteristiche strutturali		Il fabbricato su un unico piano terra descritto al foglio 93 p.lla 979, ha struttura portante in muratura di pietrame calcareo e mattoni forati, presenta il tetto con tegole, una porzione di fabbricato ha la copertura con pannelli in lamierino zincato.
Caratteristiche interne		<p>L'immobile interamente si presenta recentemente ristrutturato, le pareti perimetrali e divisorie tinteggiate, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in monocottura, il portoncino di ingresso è in alluminio.</p> <p>Dalla cucina si accede in un disimpegno/lavanderia in parte non pavimentata.</p>
Impianti		<p>Impianto idrico: presente</p> <p>Impianto fognario: presente (fossa imhoff)</p> <p>Impianto elettrico: presente</p> <p>È presente l'impianto di riscaldamento/climatizzazione con le pompe di calore all'interno della cucina/soggiorno e della camera da letto.</p>
Barriere architettoniche		Non sono presenti barriere architettoniche.

3 – Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta occupata da terzi.

Attualmente l'immobile è occupato dalla sig. Nicosia Adriana e dai figli.

4 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Il lotto ricade all'interno della zona E che comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli.

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



nuova edificazione:

a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00.

Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggio dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura.

Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;

b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;

c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495;
- parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15;

5 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri



Sull'unità immobiliare sopra descritta, risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 5258 del 06/09/2007, per un importo totale di euro 112.500,00, di cui € 75.000,00 per capitale derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banco di Sicilia S.p.A.
- Pignoramento immobiliare n. 9415 del 28/07/2023 a favore della Prisma SPV S.r.l.

6 – Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato oggetto di pignoramento descritto in catasto al foglio 93 p.lla 979 del comune di Vittoria, presenta un progetto autorizzato con concessione edilizia, rilasciata con pratica n. 52 del 26/11/1975, dal comune di Vittoria di 92,75 mq.

Attualmente dal sopralluogo effettuato il suddetto fabbricato presenta una superficie di 187,53 mq cioè 94,78 mq eccedenti non autorizzati.

Non essendoci i parametri per poterli sanare si farà ricorso al metodo della valutazione d'uso decurtando del 50% il valore del fabbricato.

Il fabbricato ricadente all'interno delle p.lle 977e 978 del foglio 93 di superficie mq 157,22 NON È SANABILE a causa dell'assenza di cubatura e del non rispetto della distanza dal confine di 10 ml.

6.1 – Calcolo oneri di sanatoria

Il fabbricato descritto in catasto al foglio 93 p.lla 979 del comune di Vittoria, non essendoci i parametri per poterli sanare si farà ricorso al metodo della valutazione d'uso decurtando del 50% il valore del fabbricato

7 – Attestazione di prestazione energetica

Come da circolare del 18/11/2021 – Provvedimento generale in tema di redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) e acquisizione Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) - il sottoscritto non ha redatto l'APE e rimane a disposizione per produrla a seguito dell'aggiudicazione.

8 – Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa



L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato su unico piano terra, un cortile interno ed un piccolo terreno adiacente al fabbricato, sito nel territorio comunale di Vittoria, in c/da Boscorotondo.

Gli immobili costituenti il lotto sono siti a circa 5 km, dal centro storico della città.

Trattasi di un fabbricato di mq 187,53 con cortile interno di circa 330 mq ed un terreno annesso di circa 2.021, ubicato in una zona agricola vocata per le produzioni orticole in serra.

Il fabbricato descritto al foglio 93 p.lla 979 del comune di Vittoria presenta una superficie di mq 187,53, di questi solo mq 92,75 risultano autorizzati come da concessione edilizia rilasciata dal comune di Vittoria.

Nell'anno 26/11/1975 è stato rilasciato dal comune di Vittoria parere favorevole per l'esecuzione dei lavori.

Nel terrazzo è presente una stanza non utilizzata anch'essa priva di regolarità urbanistica.

All'interno delle p.lle 977 e 978 del foglio 93 è presente un fabbricato di 157.22 mq privo della regolarità edilizia che NON PUÒ ESSERE SANATO per la mancanza di cubatura e quindi dovrà essere demolito.

Il fabbricato si presenta privo di intonaco esterno con parte della pavimentazione del cortile esterno divelta ed il cortile si presenta pieno di sterpaglie.

All'interno del cortile esterno vi è un pozzo artesiano privo di ogni misura di sicurezza.

All'interno del cortile appoggiata su un lato della casa vi è una scala che porta al terrazzo.

Adiacente alla casa vi è un terreno in completo stato di abbandono dove sorge un fabbricato di mq 157,22 privo di ogni regolarità urbanistica che dovrà essere demolito perché non sanabile.

Internamente l'appartamento è ben rifinito e arredato; le pareti in laterizi forati e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio e completi di tapparelle in PVC, il portoncino di ingresso è in alluminio preverniciato.



I bagni hanno pareti piastrellate fino all'altezza di 2,20 metri e sono completi di tutti gli elementi sanitari.

Tutti gli impianti risultano completi ed a norma. L'impianto idrico – sanitario è in tubi di polipropilene a fusione sottotraccia ed è completo di linea acqua calda e fredda, rubinetteria e apparecchiature sanitarie.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano. Sono presenti condizionatori d'aria, costituiti da unità esterne ed interne.

L'impianto elettrico è sotto traccia e conforme alle norma C.E.I..

Sono presenti, inoltre, l'impianto citofonico e TV.

8.1 - Determinazione del valore dell'immobile

Il lotto è costituito da un fabbricato urbano con cortile interno ed un terreno annesso, ricadente in zona agricola - E2 del PRG del comune Vittoria, sarà effettuata la valutazione facendo ricorso al valore di mercato.

Pertanto, il sottoscritto dopo aver effettuato delle indagini al fine di conoscere:

- i prezzi recentemente pagati per beni situati nella zona in esame, aventi caratteristiche costruttive e di utilizzo simili a quello oggetto di stima;
- i valori medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

ritiene che esistano le condizioni perché sia possibile effettuare la stima del valore di mercato del bene sopra descritto con procedimento diretto sintetico sulla base del parametro fisico: superficie.

Il calcolo della superficie dell'intera unità immobiliare, riportato nella sottostante tabella, è stato effettuato secondo i criteri previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

Precisamente:

- le superfici dei vani principali e accessori diretti sono state determinate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti



confinanti con le parti di uso comune o altra unità immobiliare, fino ad uno spessore massimo di 50 cm);

- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) la superficie è stata misurata fino al contorno esterno e omogeneizzata nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq.

Unità immobiliare	Tipologia	Superficie (mq)	Coeff. di omogeneizz.ne	Superficie commerciale (mq)
Appartamento: p.lla979	Superficie lorda	187,53	100%	187,53
	Cortile (fino a 25 mq)	-	-	-
	Cortile (oltre a 25 mq)	330	10%	33
	Terreno (fino a 25 mq)	-	-	-
	Terreno (oltre 25 mq)	2.021	10%	202,10
Totale superficie commerciale				422,63

Il valore medio di mercato rilevato, sia con indagini nella zona in esame, sia con consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, è stato corretto con un coefficiente di adeguamento che, in questo caso, tiene conto dell'incompletezza dei lavori di finitura dell'unità immobiliare in esame.

In base alle considerazioni sopra riportate il valore di stima risulta pari a:

Descrizione unità immobiliare	Sup. commerciale (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coeff. di adeguamento	Valore di stima (€)



Appartamento (A/3) p.lla 977, 978, 979 cortile e terreno annesso	422,63	800,00	0,6	202.862,40
TOTALE				202.862,40

Considerando che non essendoci i parametri per poterli sanare si farà ricorso al metodo della valutazione d'uso decurtando del 50% il valore del fabbricato.

Avremo un valore complessivo di € 101.431,20.

9 – Valore finale dei beni

Al valore sopra determinato di € 101.431,20 occorre sottrarre:

- abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene: € 15.214,68;
- gli oneri di demolizione e smaltimento in discarica autorizzata degli inerti derivati dalla demolizione dei corpi di fabbrica abusivi e NON sanabili stimata in € 130 ogni 3,8 mc di inerti (con costi desunti dal prezzario regionale lavori pubblici e oneri di smaltimento in discarica autorizzata): pari a € 16.113,00

Il valore complessivo del lotto sarà pari a: € 101.431,20 – € 15.214,68 – € 16.113,00 = € 70.103,52

che arrotondato a **€ 70.104,00** può considerarsi il valore finale del bene.

L – PIANO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono stati unificati in un unico lotto.

Poiché i beni oggetto di esecuzione non sono di proprietà di una impresa costruttrice il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA.

Tanto il sottoscritto doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

M – ALLEGATI

- 01. Planimetria concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vittoria del fabbricato p.lla 979;
- 02. Planimetria catastale fabbricato p.lla 979;
- 03. Stato di fatto p.lla 979;



- 04. Rilievo fabbricato rustico p.lle 977 e 978;
- 05. Visure catastali p.lle 977, 978, 979 foglio 93;
- 06. Estratto di mappa con evidenziate le particelle costituenti il lotto;
- 07. Concessione edilizia n. 52 del 26/11/1975;
- 08. Stralci della Planimetria allegata alla concessione n. 52 del 26/11/1975;
- 09. Relazione da pubblicare.

Ragusa, 21/10/2024

IL PERITO ESTIMATORE

Dr. Agronomo Gaetano Alessandro Guarino

ALLEGATO FOTOGRAFICO





Foto n.1: foto lato sud est





Foto n.2: profilo sud est cancello di ingresso





Foto n.3: profilo nord ovest





Foto n.4: profilo ovest





Foto n.5: profilo sudest





Foto n.6: profilo sud est





Foto n.7: stanza da letto fabbricato p.lla 979





Foto n.8: interno fabbricato p.lla 979 (ingresso/soggiorno)





Foto n.9: interno fabbricato p.lla 979 (camera bambini)





Foto n.10: interno fabbricato p.lla 979 (bagno)





Foto n.11: p.lla 978





Foto n.12: fabbricato da demolire p.lla 977 e 978

