

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.



Publicazio

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. 7395, il caso

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

CONSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:
1 2

MODALITA' DI ACQUISIZIONE (indicazioni solo se l'immobile è proprietà dell'opera oggetto di sanatoria)

1 **COMPRAVENDITA**
 - da privati
 - da impresa di costruzioni
 - da altre imprese
 - da altri

2 **DONAZIONE AN SUCCESIONE**
 3 **CONTRUITA IN PROPRIO**

OPZIONALI PER IL COMUNE
COMUNE DI VITTORIA
 Protocollo Generale
 29 SET 1985
 Prot. n. 44419
 Sig. Giuseppe Fronte Arch. Fronte

Vittoria

RECHEDENTE
 COGNOME O DENOMINAZIONE: [redacted]
 NOME: [redacted]
 NUMERO DI VIA/LOCALITA': [redacted]
 COMUNE: Francia PROVINCIA: VI
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO: Rue de Morette-Anney CAP: 23020
 NATURA QUINQUA: [redacted]

Se il richiedente è persona fisica indicare:
 DATA DI NASCITA: 21/02/1924
 COGNOME E NOME FIGLIO DI NOME: Scopelliti
 CONDIZIONE PROFESSIONALE: [redacted] QUALIFICA: [redacted] ATTIVITA' ECONOMICA: [redacted]

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:
 ATTIVITA' ECONOMICA ESERCITATA: [redacted]

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RECHEDENTE SPETTAVA LA "DOMANDA DI SANATORIA"

Proprietà Locazione
 Prestito ad altro titolo reale Altro

PROPRIETARIO
 Conoscenza solo se è costruttore o titolare del proprietario

COGNOME O DENOMINAZIONE
 NOME
 RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE PROVINCIA
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO CAP

LOTTEZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottezzata:
 1
 2 con lottezzazione autorizzata e convenzionata
 3 con lottezzazione non autorizzata e non convenzionata

ORIGINALE PER IL COMUNE

Al Signor Sindaco del Comune di

COMUNE DI VITTORIA
 Esattore Generale

29 SET 1985

Prot. n. 44479
 Cat. Cla. [redacted]

COMUNE D'EDIFICAZIONE [redacted]

NUMERO DI [redacted]

RESIDENZA ANAGRAFICA [redacted] COMUNE **Francis** PROVINCIA **22**

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

NATURA GIURIDICA **1**

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Stato di nascita	DATA DI NASCITA	STATO CIVILE	STILE DI STUDI
F	17.02.43A	2	2
NOME E COGNOME IN ABBIGLIAMENTO			PROFESSIONE
Scopli H.			872
CONDIZIONE PROFESSIONALE		QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA
14			

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

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

NOTIZIE RIPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBBLIGAZIONI				DIMENSIONI	
Tipi	Numeri	Ammontare delle obbligazioni		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria (mq)	N. obbligazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
		Da versare	In unica soluzione		
47/85-A	1	6331,705 1182023	6331,705 1182023	7134	1
47/85-B					
47/85-C					
47/85-D					
TOTALE					

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 2 In altro comune 3 4

Data **27 SET 1985** Firma del richiedente *Amadeo Scipione*

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. 3.391.295;

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



Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

In catasto fabbricati al foglio n. 173 mappaie:
- 1100/1 - Via G. Donzelli n. 50 P.T. cat. A/4 vani 5,5.

Art.2 (titolo della concessione)

Concessione con pagamento degli oneri relativi.

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

Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n.2982 del 14-9-2000.

Vittoria, 30 GEN. 2001

IL DIRIGENTE

(Arch. Nunzio Barone)

Visto: L'Ass.re all'Urbanistica



Publicazione
ripubblicazione o ripro

COMUNE DI VITTORIA

TAVOLA UNICA

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

UBICAZIONE: VIA C. DONIZELLI 50 - SCOLITTI

STATO DI PROGETTO: **MAP. 1 - 100**

DITTA: [REDACTED]

IL TECNICO: *Giuseppe Fronte*

COMUNE DI VITTORIA

La 3^a Commissione per il recupero edilizio
nella seduta del **20 MAG. 1993**
Ha espresso **Parere Favorevole**
in relazione al progetto di
[REDACTED]

IL RELATORE: *[Signature]*

IL SEGRETARIO: *[Signature]*

IL PRESIDENTE: *[Signature]*

[Signature]

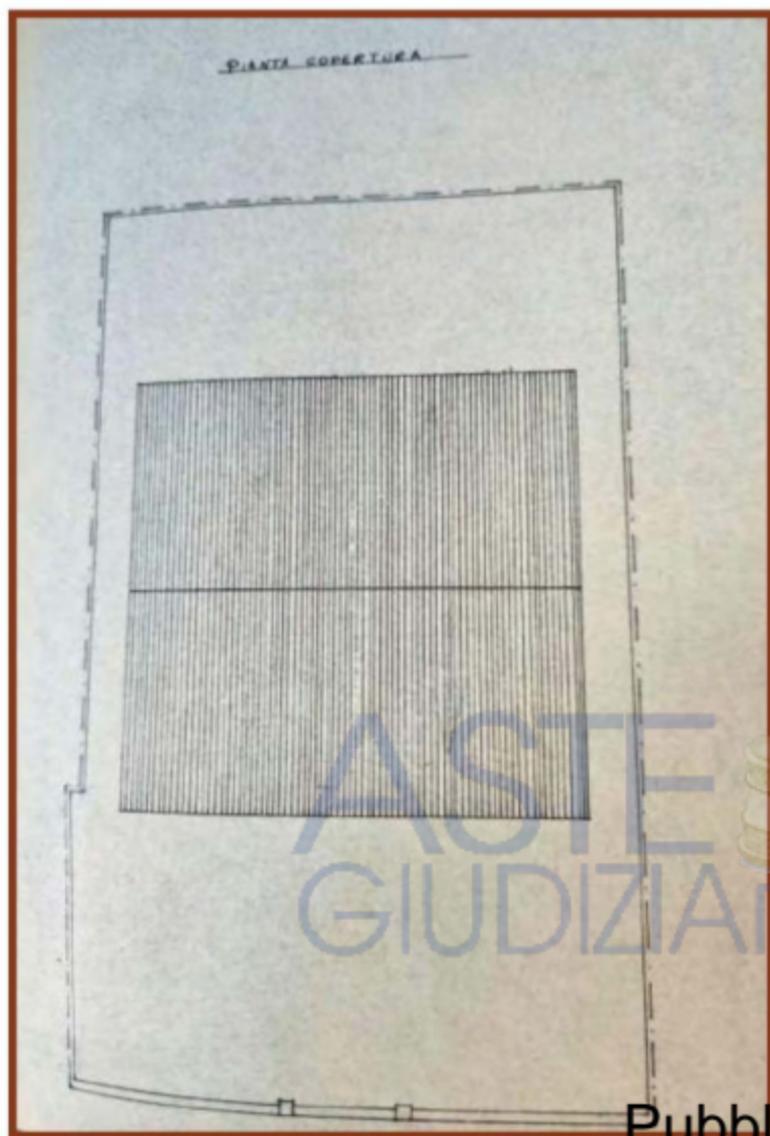
[Signature]

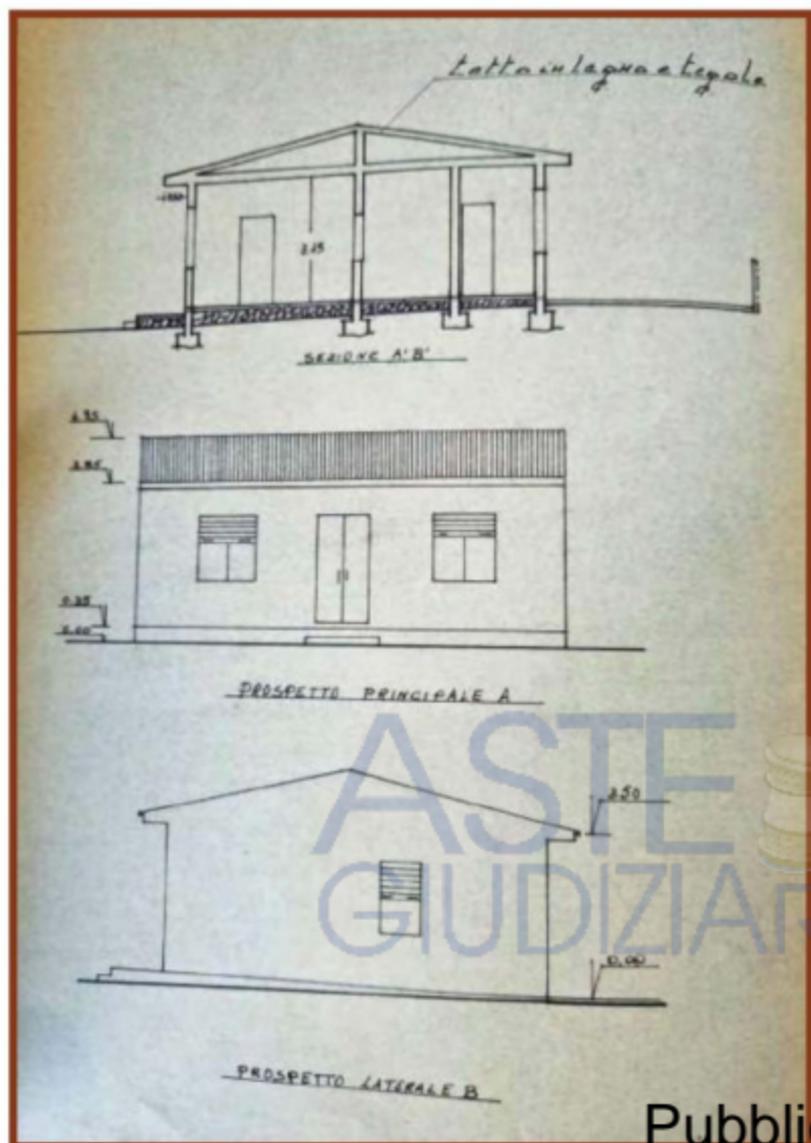


OSTE
CIBIZIARIE

Publicazione

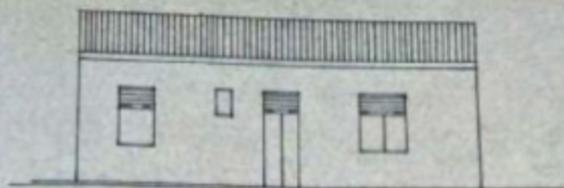
ripubblicazione o ripro





Publicazione

ripubblicazione o riproduzione



PROFETTO C

Conteggi Plano-Volumetrici	
Superf. lotto: ml $1200 \times 2000 + \frac{0,50 \times 0,10 \times 15}{2}$	= mq 24225
Superf. edificata: ml $2,05 \times 2,55$	= mq 522,75
Volume edificato: mq $2,05 \times 2,55 \times 3,50$	= mc 3827,81
Densità: mc $3827,81 / 24225$	= mc/mq 0,157

Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione

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, in tutto con piano

cucininio 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 cucininio 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 attualmente

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.



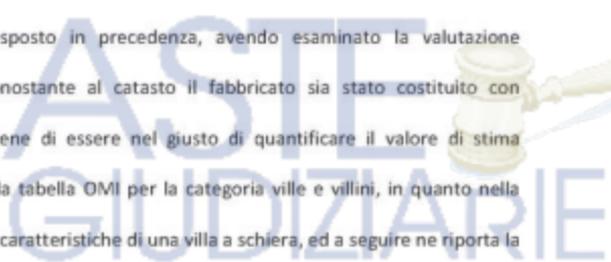
Il sottoscritto CTU, durante le operazioni peritali, ha potuto constatare che il bene pignorato, si trova in uno buono stato conservativo, i muri interni presentano ancora un buon intonaco interno e non vi sono fatisce relative all'umido tranne che nel bagno. Il fabbricato è situato nella zona di espansione 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 parte, soprattutto di

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

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



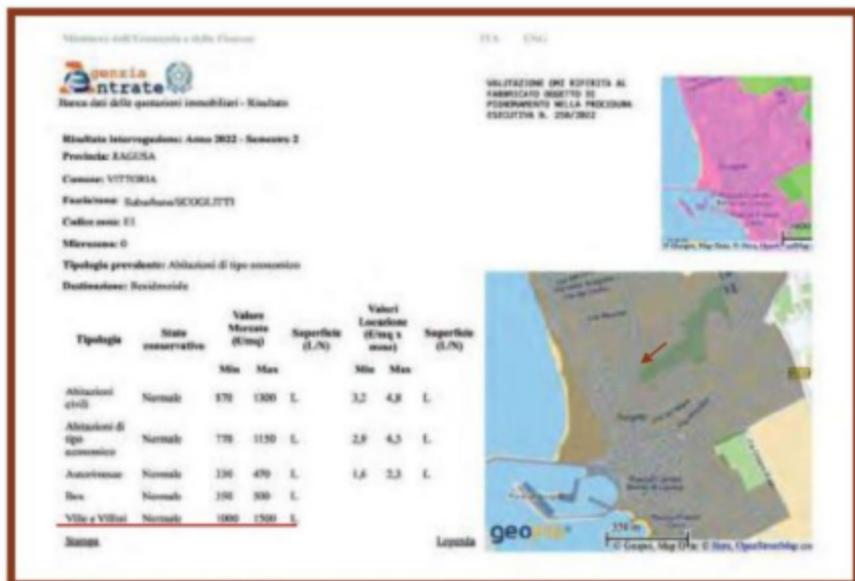


Tabella valutazione OMI zona centrale di Modica Bassa

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

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

☒ 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'asserza 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

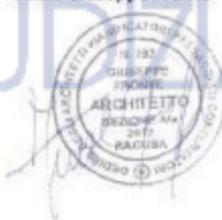
STIMA DEL BENE PER LA VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 179.084,93

CHE SI ARROTONDA IN € 179.000,00

Data, 06/10/2023

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte



Publicazione