

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDIMENTO N. 1837/2015 V.G.



PERIZIA DI STIMA

LOTTI 1-2-3-4-5-6

IL PERITO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Giuseppe Scapellato)



▪ **Premessa**

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Scapellato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1223 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, con provvedimento emesso dal Giudice Dott. Carlo Di Cataldo in data 30/07/2022, a seguito della richiesta presentata dal Professionista Dott. Giuseppe Buscema, veniva nominato per procedere alla stima degli immobili relativi al Procedimento n. 1837/2015 V.G. del Tribunale di Ragusa.

▪ **Operazioni Peritali**

Accettato l'incarico, il sottoscritto, effettuava le ricerche documentali presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ragusa-Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, ecc...), e si recava presso tutti gli immobili oggetto del procedimento per effettuare le operazioni peritali (*Allegato A – Verbale di Sopralluogo*).

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto, eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi, compieva i rilievi metrici necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed effettuava diverse fotografie sui beni da stimare.

▪ **Identificazione dei Beni**

La presente perizia di stima riguarda gli immobili facenti parte del Procedimento n. 1837/2015 V.G. del Tribunale di Ragusa. Tutti gli immobili appartengono, per intero o per quota, al Sig. xxx xxx; gli immobili relativi al LOTTO 6 appartengono (in quota) anche alla Sig.ra xxx

Il compendio immobiliare da liquidare, indicato dal Professionista Dott. Giuseppe Buscema, comprende una serie di immobili, tutti ubicati nel Comune di Vittoria, e costituiti da:

LOTTO	DESCRIZIONE	QUOTE DI PROPRIETA'
1.	FABBRICATO ARTIGIANALE IN C.DA SERRA ROVETTO (F. 86 P.LLA 32 SUB. 2)	1/1 xxx
2.	TERRENO IN C.DA SERRA ROVETTO (F. 86 P.LLE 1149 e 30)	1/1 xxx

3.	ABITAZIONE E LASTRICO SOLARE IN S.S. 115 VITTORIA-GELA KM 2 N. 16 (F. 86 P.LLA 781 SUBB. 2-3)	1/1 xxx
4.	MAGAZZINO IN S.S. 115 VITTORIA-GELA KM 2 N. 16B (F. 86 P.LLA 781 SUB. 4)	1/1 xxx
5.	IMPIANTO SPORTIVO (EX xxx) C.DA CAPRARO (F. 52 P.LLA 493 SUB. 1) (F. 52 P.LLA 338) (F. 52 P.LLA 491 SUB. 1) (F. 52 P.LLA 489 SUB. 2)	2/14 xxx
6.	ABITAZIONE E GARAGE VIA RIVIERA GELA NN. 45/46 – SCOGLITTI (F. 165 P.LLA 573 SUBB. 1 e 4)	Abitazione 1/2 ciascuno xxx Garage 1/6 ciascuno xxx

Con i beni sopra elencati sono state redatte separate valutazioni estimative, formando singoli lotti di vendita (identificati con numeri progressivi LOTTO 1, LOTTO 2, ecc...). Nella composizione dei lotti di vendita si è tenuto conto delle quote di proprietà e dell'oggettivo rapporto pertinenziale tra i beni stessi, in modo da formare lotti di vendita appetibili nel mercato immobiliare.

Di quanto emerso dalle ricerche effettuate e dalle verifiche condotte si darà conto nei successivi paragrafi articolati come di seguito indicato.

LOTTO 1: FABBRICATO ARTIGIANALE IN C.DA SERRA ROVETTO – VITTORIA

▪ **Ubicazione, titolarità e descrizione dei beni**

L'immobile è ubicato a Vittoria nella C.da Serra Rovetto (36,960348° N – 14,513366° E – 176 m s.l.m.). L'immobile è composto da due elevazioni fuori terra: il piano terra, che comprende anche un ampio spazio scoperto, è raggiungibile dalla Via Pozzo Bollente (angolo Via Galileo Galilei), mentre il piano primo è raggiungibile percorrendo la S.S. 115 Vittoria-Gela Km 2 (direzione Vittoria) e svoltando a destra circa 330 metri prima della rotatoria, imboccando una stradella privata con diritto di transito e percorrendola per circa 130 metri.



FIGURA 1: Immobile sito a Vittoria nella C.da Serra Rovetto

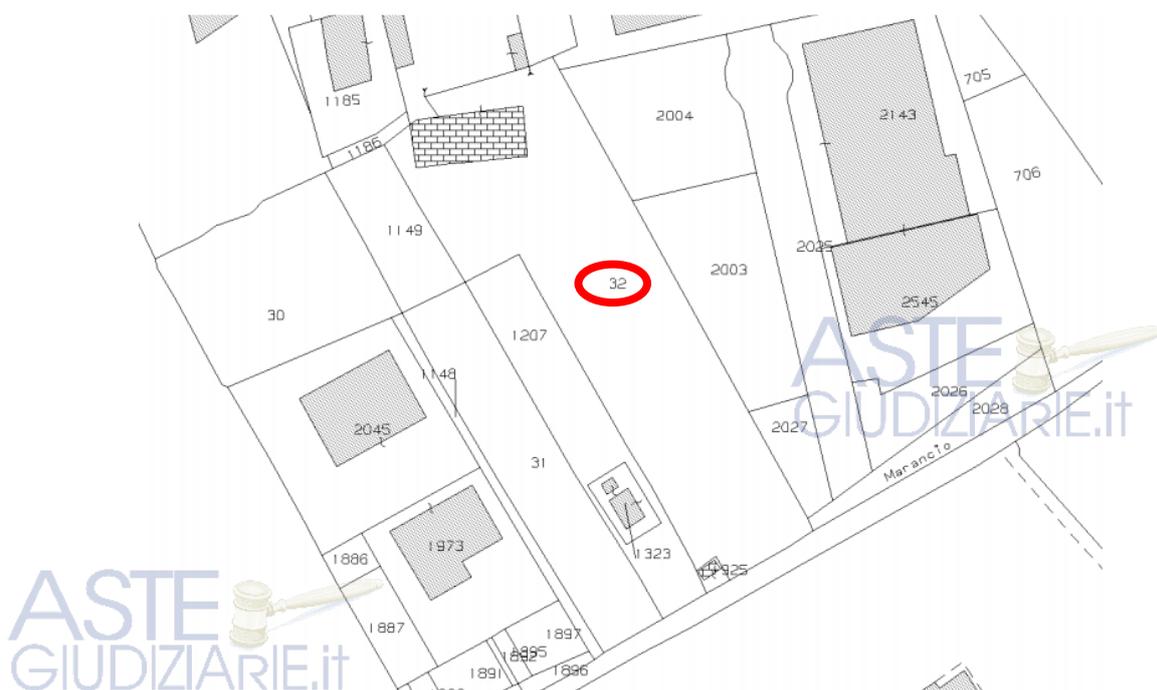


FIGURA 2: Estratto di Mappa Comune di Vittoria – Foglio 86 P.IIa 32

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Ragusa (*Allegati LOTTO 1 – Estratto di Mappa, Visura Catastale e Planimetrie Catastali*), con il seguente carico catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
86	32	2	1	-	D/7	-	-	-	€ 3.192,00

L'immobile appartiene, per intero, al Sig. xxx per averlo realizzato su particelle di terreno in cui risultava comproprietario e successivamente ricevute per intero in virtù dell'atto di donazione-permuta rep. 21458 del 12/05/1992 del notaio Dott. Giuseppe Angelo Traina trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Ragusa il 25/05/1992 ai nn. 6137/7638.

L'immobile in oggetto confina con: proprietà xxx proprietà xxx, con Via Pozzo Bollente, con proprietà xxx con proprietà Comune di Vittoria, con proprietà xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxx, con proprietà dello stesso xxx, salvo altri.

Il fabbricato è collocato in una zona completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte presenza di fabbricati artigianali che conferiscono all'immobile un discreto livello di commerciabilità.

L'edificio la cui costruzione risale alla fine degli anni '90 si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra, è attualmente adibito a ricovero auto ed attrezzature meccaniche. Lo spazio scoperto pertinenziale al solo piano terra ha un'estensione catastale, al netto del fabbricato, di circa 3.300 m²; il piano primo è attualmente adibito ad autocarrozzeria. Si precisa che i due piani non risultano collegati verticalmente tra loro e costituiscono due locali funzionalmente indipendenti.

L'ingresso al piano primo avviene attraverso una rampa carrabile in calcestruzzo, che in corrispondenza dell'angolo nord-ovest ricade per una piccola porzione sulla particella di terreno con mappale 1149 di proprietà dello stesso xxx. In caso di alienazione del fabbricato in

oggetto o della particella di terreno (descritta nel successivo LOTTO 2) la porzione di rampa va demolita e ripristinato lo stato dei luoghi o bisogna procedere al frazionamento della particella 1149 al fine di ritagliare la parte di terreno su cui ricade la porzione di rampa.

Il piano primo ha un'altezza interna utile di 4,30 m; è composto da un locale principale adibito ad autocarrozzeria, uno spazio deposito, una sala verniciatura, un w.c. e un locale abitativo, che risulta soppalcato e collegato verticalmente attraverso una scala a chiocciola prefabbricata, in cui al piano terra è ricavato un ambiente cucina/pranzo e un w.c. ed al piano primo due piccole camere da letto. Il piano primo gode inoltre di una piccola porzione di spazio scoperto, posizionato a ridosso del prospetto nord dell'edificio e raggiungibile attraverso una scala in c.a.; su detto spazio è ricavato un piccolo locale, delimitato da pannelli coibentati, adibito a locale motori e deposito cianfrusaglie.

Il piano terra è costituito da un unico ambiente con altezza interna utile di 3,10 m. Sullo spazio scoperto antistante il piano terra insistono tre strutture leggere in acciaio fisse al suolo: la prima, posizionata lungo il confine a nord-est, ha una superficie di circa 181 m² ed è costituita da profili scatolari in acciaio collegati nelle due direzioni, con altezza max. di 3,45 m e min. di 2,50 m, e delimitata superiormente da un telo ombreggiante; una seconda struttura leggera in acciaio, posizionata lungo il confine a sud-ovest, della superficie di circa 131 m², costituita da profili tubolari in acciaio curvi con altezza max. di 2,70 m; la terza struttura, che risulta posizionata di fronte all'edificio, ha una superficie di circa 216 m² ed è costituita da profili scatolari in acciaio con altezza min. di 2,25 m, delimitata superiormente da un telo in PVC ad alta densità. Un box-ufficio prefabbricato, della superficie di circa 18 m², è posizionato in adiacenza all'edificio principale lungo il prospetto sud.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e solai intermedi e di copertura in latero cemento; la copertura è piana; le tamponature esterne sono rivestite con intonaco tradizionale a due strati (manca lo strato di finitura). Al suo interno l'immobile è dotato delle seguenti finiture:

- infissi esterni: saracinesche in acciaio al piano terra; apertura scorrevole in acciaio e finestre vetrate al piano primo;
- infissi interni: in legno tamburato;
- tramezzature: in laterizi forati;
- pavimenti: pavimento industriale;
- impianto di riscaldamento: nel locale abitativo a piano primo è presente una pompa di calore con split;
- ascensore: non provvisto.



Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi sufficiente; i materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di media fattura e risalgono per lo più all'epoca di costruzione dell'edificio (Documentazione Fotografica LOTTO 1).

▪ **Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene**

Alla data del 04/11/2022 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni oggetto della procedura identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al **F. 86 - P.IIa 32 - Sub. 2 (ex Sub. 1)** sono le seguenti (Allegati LOTTO 1 – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni):

- 1) TRASCRIZIONE del 27/04/1998 - Registro Particolare 4407 Registro Generale 5378 Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 180 del 08/04/1998 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
- 2) ISCRIZIONE del 11/09/2006 - Registro Particolare 5918 Registro Generale 21618 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 109930/26199 del 05/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 560 del 28/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 10/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- 3) ISCRIZIONE del 27/03/2008 - Registro Particolare 1435 Registro Generale 6322 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 111623/27095 del 18/03/2008 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- 4) ISCRIZIONE del 04/06/2015 - Registro Particolare 1037 Registro Generale 7157 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 860/2015 del 27/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73.
- 5) ISCRIZIONE del 13/04/2016 - Registro Particolare 837 Registro Generale 4777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 505/2016 del 25/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- 6) ISCRIZIONE del 05/07/2018 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 10142 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 476/2018 del 04/07/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73.

▪ **Conformità urbanistica dei beni**

L'area in cui sorge l'immobile ricade, oggi, all'interno della zona D.1.1 (*Zona territoriale omogenea per insediamenti artigianali, industriali e commerciali*) del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria. Gli interventi in tale aerea sono disciplinati dall'art. 37bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

L'area in esame, in riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, non risulta sottoposta a vincolo.

L'ultima planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata all'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13/11/2012, non risulta conforme allo stato dei luoghi. Invero, risultano variazioni dovute alle aperture esterne, alle tramezzature interne e non risulta rappresentato il locale abitativo sopalcato che è stato ricavato in una porzione dell'immobile a piano primo.

Per quanto attiene la conformità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto, precisa quanto segue: da quanto è stato possibile desumere consultando tutta la documentazione rinvenuta per l'immobile in oggetto (atti, ispezioni ipotecarie, visure catastali, ecc...) e da quanto si è potuto verificare nei registri presenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria, risulta che per

l'immobile in oggetto sono state rilasciate le CC.EE. n. 34 del 08/02/1988 e n. 180 del 08/04/1998; il sottoscritto ha preso visione ed estratto copia solo della C.E. n. 34 del 08/02/1988 (*Allegati LOTTO 1 – Concessione Edilizia n. 34 del 08/02/1988*) e dei relativi elaborati grafici, mentre non ha contezza del contenuto della C.E. n. 180 del 08/04/1998 e dei relativi elaborati grafici poiché il personale dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria, addetto alle ricerche delle pratiche urbanistiche, non è riuscito a rinvenire in archivio il relativo fascicolo tecnico. A dimostrazione di quanto sopra il sottoscritto ha chiesto ed ottenuto dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria la certificazione del mancato ritrovamento del fascicolo tecnico (*Allegato – Nota prot. n. 48563 del 07.12.2022*).

Il sottoscritto nonostante le difformità riscontrate e la mancanza di parte della documentazione sulla regolarità urbanistica del bene, ha tuttavia ritenuto opportuno valutare l'immobile; di ciò, però, ne ha tenuto conto nel proprio convincimento sulla scelta del prezzo unitario da considerare nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

▪ **Valutazione estimativa del bene**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata considerando le superfici lorde dei locali. Per il piano terra dell'edificio, attualmente adibito a ricovero auto ed attrezzature meccaniche, è stata considerata una superficie commerciale di 180 m², per il piano primo, attualmente adibito ad autocarrozeria, è stata considerata una superficie commerciale di 248 m². Per la superficie commerciale dello spazio scoperto a servizio del piano terra, avente un'estensione catastale di circa 3.300 m², è stato utilizzato un coefficiente di ponderazione del 10%. Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale non si è tenuto conto delle tre strutture in acciaio, descritte in precedenza, insistenti nello spazio scoperto a piano terra poiché non risultano riportate né nella C.E. n. 34 del 08/02/1988, né nelle planimetrie catastali in atti all'Agenzia del Territorio di Ragusa.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, i metodi che si ritengono più appropriati per la determinazione del valore di mercato dei beni sono: quello

sintetico comparativo e quello per **capitalizzazione dei redditi**.

Il primo metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili destinati a civile abitazione.

Il secondo metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Metodo sintetico comparativo

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (notai, agenzie immobiliari, colleghi, ecc...) nella libera contrattazione di immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono accertati valori variabili tra 400 €/m² e 700 €/m². Il sottoscritto ritiene congruo adottare un valore medio unitario pari a 400 €/m² per il piano terra e pari a 500 €/m² per il piano primo. Nella scelta dei prezzi unitari si è tenuto conto di quanto descritto al paragrafo precedente e dell'abbattimento forfettario del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Moltiplicando pertanto i valori medi unitari per le rispettive superfici commerciali dell'immobile, si ottiene il seguente valore:

$$V_1=400*[180+(3.300*0,10)]+ 500*248=€ 328.000,00$$

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Con il presente criterio di stima il più probabile valore di mercato del fabbricato è dato dal rapporto:

$$V=R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = reddito netto medio annuo

i = saggio di capitalizzazione

Da indagini di mercato effettuate per immobili analoghi a quello in oggetto sono stati rilevati valori, riferiti alla superficie commerciale, che oscillano tra i 1,50 ed i 3,00 €/m² per mese. Adottando un valore pari a 1,80 €/m² per mese per il piano terra, 1,15 €/m² per mese per la superficie ragguagliata dello spazio scoperto a servizio del piano terra e un valore pari a 2,00 €/m² per mese per il piano primo e moltiplicando tali valori per le rispettive superfici commerciali e per i mesi di un anno solare, si ottiene un reddito medio annuo lordo di:

$$R=[(1,80*180)+(1,15*0,10*3.300)+(2,00*248)]*12 = \text{€ } 14.394,00$$

Dall'importo sopra determinato viene detratto l'importo per oneri fiscali (Imu, Irpef, tributi vari), manutenzione, sfitto, inesigibilità e ritardo pagamento. Adottando un'aliquota media del 30% si ha:

$$R=\text{€ } 14.394,00 - (\text{€ } 14.394,00*0,30) = \text{€ } 10.075,80$$

Dall'analisi del mercato per fabbricati simili nella zona risulta un saggio medio di capitalizzazione pari al 3,0%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V= \text{€ } 10.075,80/0,03 = \text{€ } 335.860,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati (sintetico-comparativo e per capitalizzazione dei redditi) si ottiene un valore di:

$$V = (328.000,00+335.860,00)/2 = \text{€ } 331.930,00$$

Alla luce di quanto sopra determinato, il valore del **LOTTO 1** costituito da un fabbricato artigianale attualmente adibito a piano terra a ricovero auto ed attrezzature meccaniche con comodità di spazio scoperto antistante e a piano primo ad autocarrozeria (F. 86 P.IIa 32 Sub. 2), arrotondato in conto pari, risulta pari a:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = \text{€ } 332.000,00 \text{ (diconsi euro trecentotrentaduemila/00).}$$

Il terreno risulta censito all' Agenzia del Territorio di Ragusa (*Allegati LOTTO 2 – Estratto di Mappa e Visure Catastali*), con il seguente carico catastale:

Catasto Terreni del Comune di Vittoria

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE [m ²]	REDDITO	
							DOMINICALE	AGRARIO
86	1149	-	-	VIGNETO	3	490	€ 3,42	€ 1,90
86	30	-	-	AGRUMETO	1	1411	€ 81,62	€ 19,68

Le due particelle di terreno appartengono per intero al Sig. xxx in forza del dell'atto di compravendita del 09/09/2008 Repertorio 112215 Raccolta 27350 del Notaio Longobardo Giovanni in Vittoria (*Allegati LOTTO 2 – Titolo di Proprietà*).

Le particelle di terreno confinano nell'insieme con: proprietà xxx, proprietà xxx, con proprietà xxx, con proprietà dello stesso xxx, salvo altri.

Il terreno è ubicato a circa 2 Km dal centro abitato di Vittoria, in una zona con presenza di immobili con destinazione più che altro artigianale. Ha un'estensione catastale di 1.901 m². La strada di accesso al terreno che si diparte dalla S.S. 115 è una stradella privata con diritto di transito.

Il terreno presenta una pendenza degradante da nord/ovest verso sud/est ed è attualmente sterrato/incolto, con presenza di vegetazione spontanea lungo i confini a ovest e a sud (*Documentazione Fotografica LOTTO 2*). Si precisa che in corrispondenza dell'angolo nord-est della particella di terreno 1149, ricade una porzione di rampa in calcestruzzo che permette l'accesso carrabile all'attività di autocarrozzeria situata al piano primo di un fabbricato ricadente nell'adiacente particella 32 di proprietà dello stesso xxx. In caso di alienazione della particella di terreno o del fabbricato che insiste nella particella 32, tale porzione di rampa andrebbe demolita o bisogna procedere al frazionamento della particella 1149 al fine di ritagliare la parte di terreno su cui ricade la porzione di rampa carrabile.

Il sottoscritto della superiore lieve difformità ne ha tenuto conto nel proprio convincimento sulla scelta del prezzo unitario da considerare nella determinazione del più probabile valore di

mercato del terreno.

▪ **Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene**

Alla data del 04/11/2022 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni oggetto della procedura identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al **F. 86 - P.lle 30 e 1149** sono le seguenti (*Allegati LOTTO 2 – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- 1) TRASCRIZIONE del 22/01/1991 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 1381 Pubblico ufficiale VALENTINI ANTONIO Repertorio 37935 del 21/01/1991 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, gravante sulle particelle di terreno di cui sopra.
- 2) ISCRIZIONE del 22/02/2006 - Registro Particolare 1506 Registro Generale 4630 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC.TRIBUTI Repertorio 10104/2005 del 27/01/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73, gravante sulle particelle di terreno di cui sopra. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3292 del 19/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 3) TRASCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 12606 Registro Generale 20472 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 112215/27350 del 09/09/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, gravante sulle particelle di terreno di cui sopra. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1176 del 22/04/2011 (CESSAZIONE PATTO DI RISERVATO DOMINIO).
- 4) ISCRIZIONE del 05/04/2011 - Registro Particolare 1228 Registro Generale 5863 Pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Repertorio 10860/5266 del 01/04/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, gravante sulle particelle di terreno di cui sopra.
- 5) ANNOTAZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 1176 Registro Generale 7016 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 115130/28631 del 25/03/2011 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CESSAZIONE PATTO DI RISERVATO DOMINIO, gravante sulle particelle di terreno di cui sopra. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12606 del 2008.

6) ISCRIZIONE del 13/04/2016 - Registro Particolare 837 Registro Generale 4777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 505/2016 del 25/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante sulle particelle di terreno di cui sopra.

7) TRASCRIZIONE del 25/07/2016 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 10491 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1507 del 15/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, gravante sulle particelle di terreno di cui sopra.

▪ **Destinazione urbanistica dell'area**

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'area in esame ricade all'interno della zona D.1.1 (*Zona territoriale omogenea per insediamenti artigianali, industriali e commerciali*) del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria. Gli interventi in tale aerea sono disciplinati dall'art. 37bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Il terreno in esame, in riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, non risulta sottoposto a vincolo.

▪ **Valutazione estimativa del bene**

Lo stacco di terreno in esame ha una superficie catastale pari a 1.901 m². Dalle informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, colleghi, ecc...) e tenuto conto dell'ubicazione del terreno e dell'attuale destinazione urbanistica, che consente l'edificazione di insediamenti artigianali, industriali e commerciali, si è assunto un valore medio unitario, riferito alla superficie catastale, pari a 80,00 €/m². Moltiplicando il predetto valore per la superficie catastale del terreno, si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V = 80,00 * 1.901 = \text{€ } 152.080,00$$

Il valore finale del **LOTTO 2**, costituito dal terreno identificato al catasto terreni del Comune di Vittoria al Foglio 86 P.IIe 30 e 1149, arrotondato in conto pari, risulta:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{€ } 152.000,00 \text{ (diconsi euro centocinquantaduemila/00).}$$

LOTTO 3: ABITAZIONE E LASTICO SOLARE IN S.S. 115 VITTORIA-GELA KM 2 N. 16 – VITTORIA

▪ **Ubicazione, titolarità e descrizione dei beni**

L'abitazione è ubicata a Vittoria lungo la S.S. 115 Vittoria-Gela Km 2 al civico n. 16 (36,960918° N – 14,513157° E – 178 m s.l.m.). L'immobile, in cui l'abitazione è compenetrata, è composto da due elevazioni furi terra: il piano terra è costituito da un magazzino, mentre il piano primo è costituito dall'abitazione in oggetto con sovrastante piano copertura.



FIGURA 5: Immobile sito a Vittoria nella S.S. 115 Km 2 N. 16

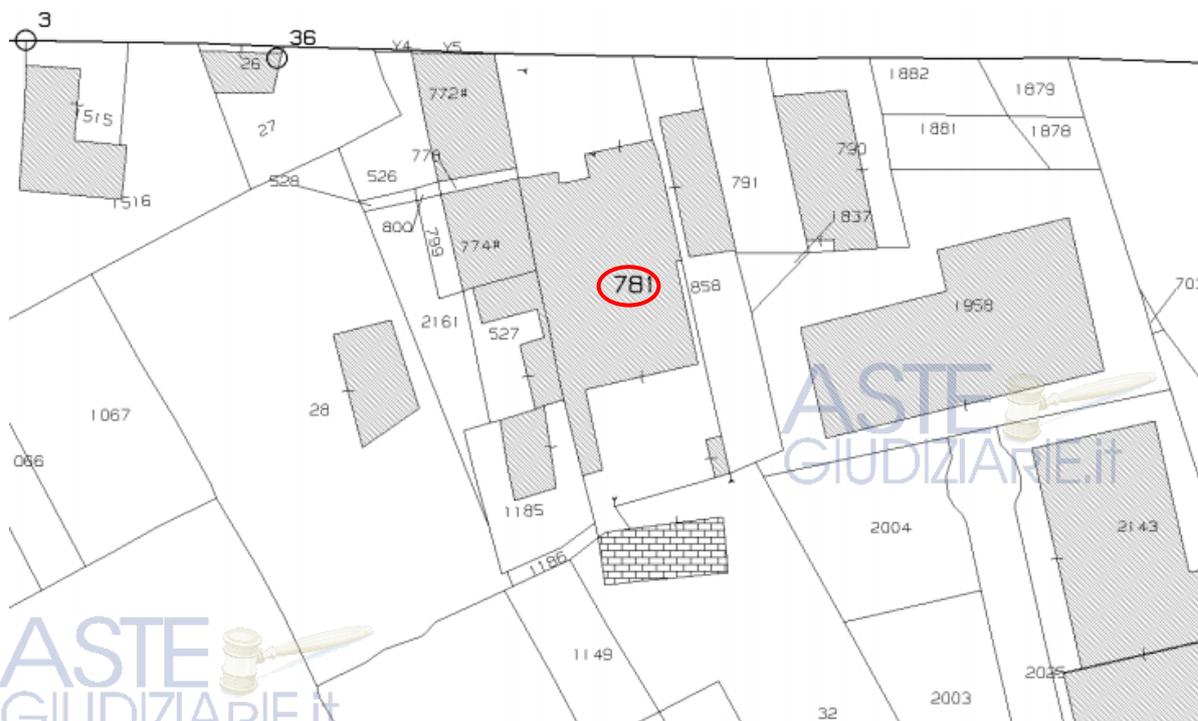


FIGURA 6: Estratto di Mappa Comune di Vittoria – Foglio 86 P.Illa 781 Subb. 2-3

Le unità immobiliari risultano censite all'Agazia del Territorio di Ragusa (*Allegati LOTTO 3 – Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Visure Catastali e Planimetrie Catastali*), con il seguente carico catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
86	781	2	1	-	A/2	1	10,5 vani	Totale 291 m ²	€ 704,96
86	781	3	1	-	F/5	-	-	-	-

A tal proposito si segnala che la particella 781 contiene un'anomalia; tale particella, infatti, da una visura dell'elenco subalterni, risulta avere **solo** n. 3 subalterni (i subb. 2-3 in oggetto e il sub. 4 di cui al LOTTO 4). Nell'elaborato planimetrico, in atti dal 02/05/2019, si desume, invece, che le CF1 e CF3 risultano corrispondenti ai subb. 2-3-4, mentre per la CF2 risulta essere indicata "altra unità immobiliare urbana". Detta CF2 dovrebbe costituire o un altro subalterno (oltre i subb. 2-3-4) o un'altra particella (con un identificativo diverso dal 781). Bisognerebbe ricercare le cause della predetta anomalia, per poter procedere alla correzione presso l'Agazia del Territorio di Ragusa.

Le unità immobiliari in oggetto appartengono, per intero, al Sig. xxx in virtù dell'atto di donazione-permuta rep. 21458 del 12/05/1992 del notaio Dott. Giuseppe Angelo Traina trascritto presso L'Agazia del Territorio di Ragusa il 25/05/1992 ai nn. 6137/7638 (*Allegati LOTTO 3 – Titolo di Proprietà*).

L'immobile in oggetto confina: con S.S. 115 Vittoria-Gela, con proprietà dello stesso xxx, con proprietà xxx con proprietà xxx, salvo altri.

Il fabbricato è collocato in una zona completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte presenza di fabbricati sia artigianali che abitativi che conferiscono all'immobile un discreto livello di commerciabilità.

L'edificio la cui costruzione risale alla fine degli anni '80 si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra è costituito da un locale artigianale (attualmente adibito ad attività di distribuzione

prodotti alimentari e descritto nel successivo LOTTO 4), mentre il piano primo è costituito dall'abitazione con sovrastante copertura a due falde (con altezze min. e max. 1,45/4,15 m e 1,75/3,35 m) realizzata con una struttura leggera in acciaio.

L'immobile gode di una porzione di spazio scoperto antistante. All'abitazione si accede dalla porzione di spazio scoperto antistante attraverso un'autonoma entrata in cui è collocata una scala in c.a. che conduce al piano primo ed al piano copertura. L'abitazione ha un'altezza interna utile pari a 2,95 m. Gode sul prospetto principale di un balcone prospiciente lo spazio scoperto, sul retrospetto di un ampio terrazzo che costituisce la copertura del locale artigianale a piano terra e lungo i lati sud e ovest di una veranda parzialmente scoperta. Sul terrazzo insiste un locale impianti della superficie lorda di circa 8,80 m² avente copertura inclinata, costituita da pannelli coibentati, con altezza variabile da 2,15 m a 1,90 m. Sul piano copertura è ricavato un piccolo locale lavanderia della superficie lorda di circa 9,60 m² con altezza variabile da 2,70 m a 2,50 m.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e solai intermedio e di copertura in latero cemento; la copertura è a falde, realizzata con una struttura leggera costituita da scatolari in acciaio e sovrastanti pannelli coibentati; le tamponature esterne sono rivestite con intonaco tradizionale a tre strati, con l'ultimo strato a tonachina di colore chiaro. Al suo interno, l'unità immobiliare è dotata delle seguenti finiture:

- infissi esterni: in alluminio, lato interno; avvolgibili in pvc, lato esterno (sul prospetto principale in aggiunta agli avvolgibili sono installati ulteriori infissi in alluminio);
- infissi interni: in legno tamburato;
- tramezzature: in laterizi forati;
- pavimenti: parquet (parte del soggiorno e in camera da letto), in ceramica negli altri ambienti;
- portone d'ingresso: in legno;
- impianto di riscaldamento: provvisto, (è dotato pure di un camino);
- ascensore: non provvisto.

Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi buono; i materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di discreta fattura (*Documentazione Fotografica LOTTO 3*).

▪ **Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene**

Alla data del 05/11/2022 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni oggetto della procedura identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al **F. 86 - P.Illa 781 - Subb. 2-3** sono le seguenti (*Allegati LOTTO 3 – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- 1) TRASCRIZIONE del 25/05/1992 - Registro Particolare 6137 Registro Generale 7638 Pubblico ufficiale TRAINA GIUSEPPE ANGELO Repertorio 21458 del 12/05/1992 ATTO TRA VIVI – PERMUTA.
- 2) ISCRIZIONE del 21/06/2004 - Registro Particolare 4838 Registro Generale 13204 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 26442/2003 del 24/05/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3284 del 18/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 3) ISCRIZIONE del 07/10/2005 - Registro Particolare 9305 Registro Generale 22613 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T SPA Repertorio 7493/2005 del 06/10/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3279 del 18/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 4) ISCRIZIONE del 27/03/2008 - Registro Particolare 1435 Registro Generale 6322 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 111623/27095 del 18/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- 5) ISCRIZIONE del 04/06/2015 - Registro Particolare 1037 Registro Generale 7157 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 860/2015 del 27/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73.
- 6) ISCRIZIONE del 13/04/2016 - Registro Particolare 837 Registro Generale 4777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 505/2016 del 25/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

7) ISCRIZIONE del 05/07/2018 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 10142 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 476/2018 del 04/07/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73.

▪ **Conformità urbanistica dei beni**

Da quanto si evince dalle ricerche effettuate l'immobile è stato realizzato in forza delle CC.EE. n. 121/79 e n. 184 del 27/11/1981 e per le difformità realizzate è stata rilasciata la C.E.S. n. 59 del 30/04/1986.

Si precisa che i fascicoli tecnici legati alle CC.EE. n. 121/79, n. 184 del 27/11/1981 e n. 59 del 30/04/1986 sono tra i fascicoli che il personale dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria, addetto alle ricerche delle pratiche urbanistiche, non è riuscito a rinvenire in archivio. A dimostrazione di quanto sopra il sottoscritto ha chiesto ed ottenuto dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria la certificazione del mancato ritrovamento dei fascicoli tecnici (*Allegato – Nota prot. n. 48563 del 07.12.2022*).

Il sottoscritto ha preso visione solo degli elaborati grafici allegati alla C.E.S. n. 59 del 30/04/1986 perché forniti, in copia, dal Sig. xxx figlio del Sig. xxx (*Allegati LOTTO 3 – Elaborati Grafici Concessione Edilizia in Sanatoria*).

L'area in cui sorge l'immobile ricade, oggi, all'interno della zona D.1.1 (*Zona territoriale omogenea per insediamenti artigianali, industriali e commerciali*) del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria. Gli interventi in tale area sono disciplinati dall'art. 37bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

L'area in esame, in riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, non risulta sottoposto a vincolo.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata all'Agenzia del Territorio di Ragusa e gli elaborati grafici allegati alla C.E.S. n. 59 del 30/04/1986 non risultano conformi allo stato dei

luoghi. Invero, oltre a delle piccole variazioni interne dovute a qualche apertura interna, al piano primo, lungo il lato sud della costruzione la veranda risulta chiusa superiormente, risultando in difformità con gli elaborati grafici allegati alla C.E.S. n. 59 del 30/04/1986 ed alla planimetria catastale in atti. Un'ulteriore difformità consiste nella copertura sovrastante il piano primo: sia gli elaborati grafici allegati alla C.E.S., che la planimetria catastale in atti rappresentano un terrazzo/lastrico solare mentre sui luoghi è presente una copertura a due falde, realizzata con una struttura leggera costituita da scatolari in acciaio e sovrastanti pannelli coibentati.

Il sottoscritto delle suddette difformità ne ha tenuto conto nel proprio convincimento sulla scelta del prezzo unitario da considerare nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

▪ **Valutazione estimativa dei beni**

L'abitazione a piano primo è composta da un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una sala pranzo, una cucina, un corridoio/disimpegno, due W.C., quattro camere da letto ed una lavanderia; gode inoltre di un balcone sul prospetto principale, di un ampio terrazzo sul retrospetto e di una veranda parzialmente scoperta lungo i lati sud e ovest.

La superficie commerciale dello spazio scoperto antistante è stata calcolata facendo riferimento alla superficie catastale desumibile dall'elaborato planimetrico della Particella 781 del Foglio 86.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata sommando le superfici utili dei vari ambienti. Per il computo delle superfici del locale impianti sul terrazzo a piano primo e della lavanderia in copertura è stato utilizzato un coefficiente di ponderazione pari al 30%.

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione: 25% per la veranda scoperta, 20% per il balcone, 10% per il terrazzo e 5% per la superficie dello spazio scoperto antistante e del lastrico solare.

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale, il piano copertura è stato considerato come lastrico solare.

TABELLA 1: SUPERFICI COMMERCIALI DELL'ABITAZIONE
(S.S. 115 KM 2 N. 16A VITTORIA - F. 86 P.LLA 781 SUBB. 2 e 3)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Terra	Spazio Scoperto	44,00	5%	2,20	Buone
Primo	Ingresso/Disimpegno	18,70	100%	18,70	Buone
Primo	Soggiorno	70,00	100%	70,00	Buone
Primo	Pranzo	25,30	100%	25,30	Buone
Primo	Cucina	7,80	100%	7,80	Buone
Primo	W.C.	6,45	100%	6,45	Buone
Primo	Letto	14,65	100%	14,65	Buone
Primo	Letto	13,00	100%	13,00	Buone
Primo	Letto	28,70	100%	28,70	Buone
Primo	W.C.	6,85	100%	6,85	Buone
Primo	Letto	11,55	100%	11,55	Buone
Primo	Lavanderia	11,55	100%	11,55	Buone
Primo	Corridoio/Disimpegno	12,25	100%	12,25	Buone
Primo	Balcone	27,85	20%	5,60	Buone
Primo	Veranda Scoperta	45,80	25%	11,45	Buone
Primo	Locale Impianti	8,00	30%	2,40	Sufficienti
Primo	Terrazzo	350,00	10%	35,00	Sufficienti
Copertura	Lavanderia	9,00	30%	2,70	Sufficienti
Copertura	Lastrico Solare	247,00	5%	12,35	Sufficienti
			SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]	298,50	

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, i metodi che si ritengono più appropriati per la determinazione del valore di mercato dei beni sono: quello **sintetico comparativo** e quello per **capitalizzazione dei redditi**.

Il primo metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili destinati a civile abitazione.

Il secondo metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Metodo sintetico comparativo

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (notai, agenzie immobiliari, colleghi, ecc...) nella libera contrattazione di immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono accertati valori variabili tra 600,00 €/m² e 1.000,00 €/m². Il sottoscritto ritiene congruo adottare un valore medio unitario pari a 800,00 €/m². Nella scelta del prezzo unitario si è tenuto conto delle difformità descritte al paragrafo precedente e dell'abbattimento forfettario del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Moltiplicando pertanto il valore medio unitario pari a 800,00 €/m² per la superficie commerciale dell'immobile calcolata nelle **TABELLA 1**, si ottiene il seguente valore:

$$V_1 = 800,00 * 298,50 = \text{€ } 238.800,00$$

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Con il presente criterio di stima il più probabile valore di mercato del fabbricato è dato dal rapporto:

$$V = R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = reddito netto medio annuo

i = saggio di capitalizzazione

Da indagini di mercato effettuate per immobili analoghi a quello in oggetto sono stati rilevati valori, riferiti alla superficie commerciale, che oscillano tra i 2,50 ed i 3,50 €/m² per mese. Adottando un valore pari a 2,70 €/m² per mese e moltiplicando tale valore per la superficie commerciale e per i mesi di un anno solare, si ottiene un reddito medio annuo lordo di:

$$R=(298,50*2,70)*12 = \text{€ } 9.671,40$$

Dall'importo sopra determinato viene detratto l'importo per oneri fiscali (Imu, Irpef, tributi vari), manutenzione, sfitto, inesigibilità e ritardo pagamento. Adottando un'aliquota media del 30% si ha:

$$R=\text{€ } 9.671,40 - (\text{€}9.671,40*0,30) = \text{€ } 6.769,98$$

Dall'analisi del mercato per fabbricati simili nella zona risulta un saggio medio di capitalizzazione pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V= \text{€ } 6.769,98/0,03 = \text{€ } 225.666,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati si ottiene un valore di:

$$V = (238.800,00+225.666,00)/2 = \text{€ } 232.233,00$$

Alla luce di quanto sopra determinato, il valore del **LOTTO 3** costituito dall'abitazione a piano primo e dal lastrico solare (F. 86 P.IIa 781 Subb. 2 e 3), arrotondato in conto pari, risulta pari a:

$$V_{\text{LOTTO 3}} = \text{€ } 232.000,00 \text{ (diconsi euro duecentotrentaduemila/00).}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4: MAGAZZINO IN S.S. 115 VITTORIA-GELA KM 2 N. 16B – VITTORIA

▪ **Ubicazione, titolarità e descrizione dei beni**

Il magazzino è ubicato a Vittoria lungo la S.S. 115 Vittoria-Gela Km 2 al civico n. 16B (36,960918° N – 14,513157° E – 178 m s.l.m.). Lo stabile, in cui l'immobile è compenetrato, è composto da due elevazioni furi terra: il piano terra è costituito dal magazzino in questione, mentre il piano primo è costituito dall'abitazione e dal lastrico solare, già descritti al LOTTO 3.



FIGURA 7: Immobile sito a Vittoria nella S.S. 115 Km 2 N. 16B

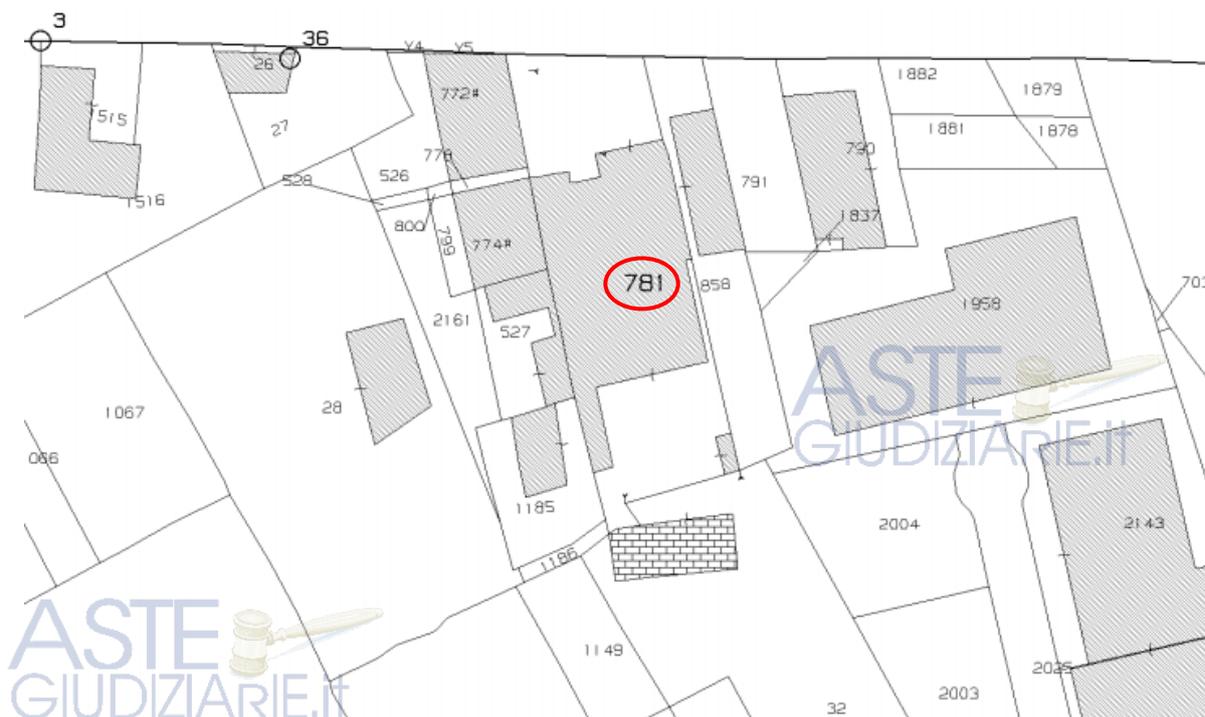


FIGURA 8: Estratto di Mappa Comune di Vittoria – Foglio 86 P.IIa 781 Sub. 4

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agazia del Territorio di Ragusa (*Allegati LOTTO 4 – Estratto di Mappa, Visura Catastale, Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*), con il seguente carico catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
86	781	4	1	-	D/7	-	-	-	€ 4.990,00

A tal proposito si segnala che la particella 781 contiene un'anomalia; tale particella, infatti, da una visura dell'elenco subalterni, risulta avere solo n. 3 subalterni (i subb. 2-3 di cui al LOTTO 3 e il sub. 4 in oggetto). Nell'elaborato planimetrico, in atti dal 02/05/2019, si desume, invece, che le CF1 e CF3 risultano corrispondenti ai subb. 2-3-4, mentre per la CF2 risulta essere indicata "altra unità immobiliare urbana". Detta CF2 dovrebbe costituire o un altro subalterno (oltre i subb. 2-3-4) o un'altra particella (con un identificativo diverso dal 781). Bisognerebbe ricercare le cause della predetta anomalia, per poter procedere alla correzione presso l'Agazia del Territorio di Ragusa.

La suddetta unità immobiliare appartiene, per intero, al Sig. xxx in virtù dell'atto di donazione-permuta rep. 21458 del 12/05/1992 del notaio Dott. Giuseppe Angelo Traina trascritto presso l'Agazia del Territorio di Ragusa il 25/05/1992 ai nn. 6137/7638 (*Allegati LOTTO 4 – Titolo di Proprietà*).

L'immobile in oggetto confina: con S.S. 115 Vittoria-Gela, con proprietà dello stesso xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxx, salvo altri.

Il fabbricato è collocato in una zona completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte presenza di fabbricati artigianali ed abitazioni che conferiscono all'immobile un buon livello di commerciabilità.

L'edificio la cui costruzione risale alla fine degli anni '80 si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra è costituito dal magazzino attualmente adibito ad attività di distribuzione prodotti

alimentari, mentre il piano primo è costituito dall'abitazione con sovrastante copertura.

L'immobile gode di una porzione di spazio scoperto antistante. Al piano terra, con ingresso principale al civico n. 16B, si sviluppa il locale artigianale attualmente adibito a magazzino a servizio di un'attività di distribuzione prodotti alimentari, all'interno del quale insistono anche il locale uffici, servizi igienici e ripostigli. L'altezza interna utile è pari a 4,45 m. Sul retrospetto del predetto locale si sviluppano:

- due locali deposito in muratura con copertura in eternit, attigui al fabbricato principale, della superficie lorda di circa 130 mq, con altezza max. di 4,16 m e altezza min. di 2,51 m;
- uno spazio chiuso lungo i lati e superiormente con fogli di lamiera grecata zincata, della superficie lorda di circa 110 mq, con altezza max. di 5,77 m e altezza min. di 5,62 m;
- uno spazio con copertura in eternit della superficie lorda di circa 70 mq, con altezza max. di 4,07 m e altezza min. di 3,67 m, chiuso lateralmente: un lato delimitato dal fabbricato principale, un lato delimitato da una parete dei locali deposito in muratura descritti prima, un lato dallo spazio chiuso descritto prima e un lato da un telone impermeabile in plastica;
- uno spazio con copertura in fogli di lamiera grecata zincata della superficie lorda di circa 35 mq, con altezza max. di 4,40 m e altezza min. di 4,08 m, chiuso lateralmente: un lato delimitato dal muro di confine, un lato delimitato da una parete dei locali deposito in muratura descritti prima e lungo due lati da telone impermeabile in plastica;
- due locali deposito in muratura con copertura in eternit, lungo il confine a sud-est, della superficie lorda di circa 50 mq, con altezza max. di 2,90 m e altezza min. di 2,47 m;

L'edificio principale ha struttura portante in cemento armato e solaio intermedio e di copertura in latero cemento; la pavimentazione è del tipo pavimento industriale, le tamponature esterne sono rivestite con intonaco tradizionale a tre strati, con l'ultimo strato a tonachina di colore chiaro. Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi mediocre; porzioni dell'intonaco dell'intradosso del solaio di copertura del magazzino sono mancanti e si intravede l'armatura dei travetti in c.a.. (*Documentazione Fotografica LOTTO 4*).

▪ **Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene**

Alla data del 21/11/2022 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni oggetto della procedura identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al **F. 86 - P.IIa 781 - Sub. 1 (oggi**

Sub. 4) sono le seguenti (*Allegati LOTTO 4 – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- 1) TRASCRIZIONE del 25/05/1992 - Registro Particolare 6137 Registro Generale 7638 Pubblico ufficiale TRAINA GIUSEPPE ANGELO Repertorio 21458 del 12/05/1992 ATTO TRA VIVI – PERMUTA.
- 2) ISCRIZIONE del 31/05/1997 - Registro Particolare 677 Registro Generale 6261 Pubblico ufficiale TRAINA GIUSEPPE ANGELO Repertorio 28540 del 29/05/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Nota disponibile in formato immagine. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 21 del 05/01/1999 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 22 del 05/01/1999 (EROGAZIONE A SALDO).
- 3) ISCRIZIONE del 21/06/2004 - Registro Particolare 4838 Registro Generale 13204 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 26442/2003 del 24/05/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3284 del 18/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 4) ISCRIZIONE del 07/10/2005 - Registro Particolare 9305 Registro Generale 22613 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T SPA Repertorio 7493/2005 del 06/10/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3279 del 18/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 5) ISCRIZIONE del 11/09/2006 - Registro Particolare 5918 Registro Generale 21618 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 109930/26199 del 05/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 560 del 28/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/04/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 10/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

6) ISCRIZIONE del 27/03/2008 - Registro Particolare 1435 Registro Generale 6322 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 111623/27095 del 18/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

7) ISCRIZIONE del 04/06/2015 - Registro Particolare 1037 Registro Generale 7157 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 860/2015 del 27/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73.

8) ISCRIZIONE del 13/04/2016 - Registro Particolare 837 Registro Generale 4777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 505/2016 del 25/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

9) ISCRIZIONE del 05/07/2018 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 10142 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 476/2018 del 04/07/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73.

▪ **Conformità urbanistica dei beni**

Da quanto si evince dalla consultazione della documentazione acquisita l'immobile è stato realizzato in forza delle CC.EE. n. 121/79, n. 184 del 27/11/1981, C.E.S. n. 59 del 30/04/1986 e C.E. n. 34 del 08/02/1988 (*Allegati LOTTO 4 – Ultima Concessione Edilizia*).

L'area in cui sorge l'immobile ricade, oggi, all'interno della zona D.1.1 (*Zona territoriale omogenea per insediamenti artigianali, industriali e commerciali*) del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria. Gli interventi in tale aerea sono disciplinate dall'art. 37bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

L'area in esame, in riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, non risulta sottoposta a vincolo.

Gli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 34 del 08/02/1988, in atti presso l'ufficio tecnico del

Comune di Vittoria, non risultano conformi allo stato dei luoghi. Invero, oltre a delle piccole variazioni interne dovute a qualche apertura e a qualche tramezzatura, il sottoscritto ha potuto appurare che negli elaborati grafici non risultano rappresentati tutti i locali e gli spazi coperti sul retrospetto riscontrati durante il sopralluogo effettuato e descritti in precedenza. Nella planimetria catastale, in atti all' Agenzia del Territorio di Ragusa, risultano rappresentati, oltre al corpo principale, solo i locali deposito in muratura lungo il confine a sud-est.

Il sottoscritto ha stimato il costo totale per la rimozione e lo smaltimento delle lastre delle coperture in eternit dei locali e degli spazi coperti presenti nel retrospetto, comprensivo di onorario tecnico, in € 6.750,00 circa (diconsi euro seimilasettecentocinquanta/00). Tale costo verrà detratto dal valore finale del lotto.

Il sottoscritto delle suddette difformità ne ha tenuto conto nel proprio convincimento sulla scelta del prezzo unitario da considerare nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

▪ **Valutazione estimativa dei beni**

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata considerando la superficie lorda del fabbricato principale. Per il computo dello spazio scoperto si è utilizzato un coefficiente di ponderazione pari al 5%. La superficie commerciale dello spazio scoperto antistante è stata calcolata facendo riferimento alla superficie catastale desumibile dall'elaborato planimetrico della Particella 781 del Foglio 86.

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile non è stata conteggiata la superficie delle strutture presenti sul retrospetto poiché tali strutture non risultano riportate negli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 34 del 08/02/1988, ultima concessione presente, per l'immobile in oggetto, presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria.

TABELLA 2: SUPERFICI COMMERCIALI DEL MAGAZZINO
(S.S. 115 KM 2 N. 16A VITTORIA - F. 86 P.LLA 781 SUB. 4)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Terra	Spazio Scoperto Antistante	357,00	5%	17,85	Sufficienti
Terra	Magazzino	835,15	100%	835,15	Mediocri
Terra	Spazio Scoperto Retrostante	696,00	5%	34,80	Sufficienti
SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]				887,80	

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, i metodi che si ritengono più appropriati per la determinazione del valore di mercato dei beni sono: quello **sintetico comparativo** e quello per **capitalizzazione dei redditi**.

Il primo metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili destinati a civile abitazione.

Il secondo metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Metodo sintetico comparativo

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (notai, agenzie immobiliari, colleghi, ecc...) nella libera contrattazione di immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono accertati valori variabili tra 400,00 €/m² e 700,00 €/m². Il sottoscritto ritiene congruo adottare un valore medio unitario pari a 450,00 €/m². Nella scelta del prezzo unitario si è tenuto conto delle difformità descritte al paragrafo precedente e dell'abbattimento forfettario del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Moltiplicando pertanto il valore medio unitario pari a 450,00 €/m² per la superficie commerciale dell'immobile calcolata nelle **TABELLA 2**, si ottiene il seguente valore:

$$V=450,00*887,80= \text{€ } 399.510,00$$

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Con il presente criterio di stima il più probabile valore di mercato del fabbricato è dato dal rapporto:

$$V=R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = reddito netto medio annuo

i = saggio di capitalizzazione

Da indagini di mercato effettuate per immobili analoghi a quello in oggetto sono stati rilevati valori, riferiti alla superficie commerciale, che oscillano tra i 1,50 ed i 3,00 €/m² per mese. Adottando un valore pari a 1,70 €/m² per mese e moltiplicando tale valore per la superficie commerciale e per i mesi di un anno solare, si ottiene un reddito medio annuo lordo di:

$$R=(887,80*1,70)*12 = \text{€ } 18.111,12$$

Dall'importo sopra determinato viene detratto l'importo per oneri fiscali (Imu, Irpef, tributi vari), manutenzione, sfritto, inesigibilità e ritardo pagamento. Adottando un'aliquota media del 30% si ha:

$$R=\text{€ } 18.111,12 - (\text{€ } 18.111,12*0,30) = \text{€ } 12.677,78$$

Dall'analisi del mercato per fabbricati simili nella zona risulta un saggio medio di capitalizzazione pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V= \text{€ } 12.677,78/0,03 = \text{€ } 422.592,67$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati (sintetico-comparativo e per capitalizzazione dei redditi) si ottiene un valore di:

$$V = (399.510,00+422.592,67)/2 = \text{€ } 411.051,34$$

Alla luce di quanto sopra determinato, il valore del **LOTTO 4** costituito dal magazzino a piano terra attualmente adibito ad attività di distribuzione prodotti alimentari e dallo spazio scoperto antistante e retrostante il magazzino (F. 86 P.IIa 781 Sub. 4), al netto dei costi necessari per lo

smaltimento delle lastre di eternit descritti al paragrafo precedente, arrotondato in conto pari,

risulta pari a:

$V_{LOTTO\ 4} = 411.051,34 - 6.750,00 = €\ 404.500,00$ (diconsi euro quattrocentoquattromilacinquecento/00).



LOTTO 5: IMPIANTO SPORTIVO (EX CLUB TENNIS VITTORIA) C.DA CAPRARO - VITTORIA

▪ **Ubicazione, titolarità e descrizione del bene**

L'impianto sportivo in oggetto è ubicato a Vittoria nella C.da Capraro (36,975484° N – 14,521647° E – 202 m s.l.m.). L'ingresso avviene attraverso un cancello carrabile posto sulla S.P. Vittoria-Acate al Km 1,40 circa.

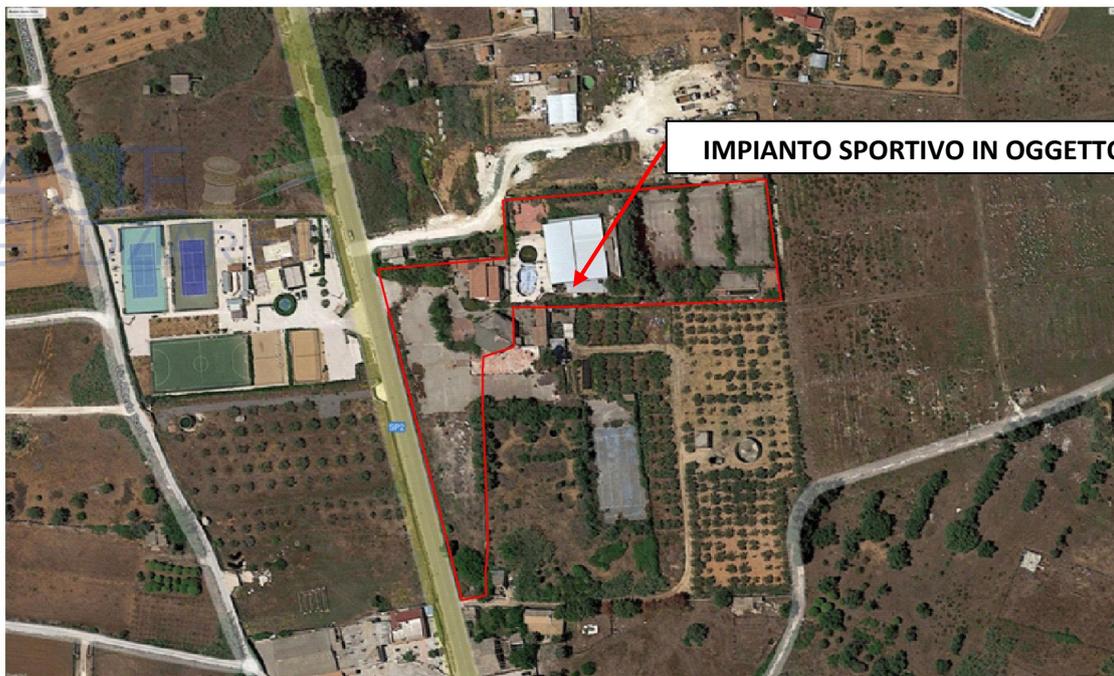


FIGURA 9: Impianto Sportivo (ex xxx) sito a Vittoria nella C.da Capraro



FIGURA 10: Estratto di Mappa Comune di Vittoria – Foglio 52 P.Ile 338, 489 e 493

Gli immobili che costituiscono l'impianto sportivo in oggetto risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Ragusa (*Allegati LOTTO 5 – Estratto di Mappa, Visure Catastali e Planimetrie Catastali*), con il seguente carico catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
52	338	-	1	-	A/3	2	6,5 vani	-	€ 299,78
52	489	2	1	-	C/7	U	112 m ²	Totale 410 m ²	€ 92,55
52	491	1	1	-	C/2	3	40 m ²	-	€ 117,75
52	493	1	-	-	D/7	-	-	-	€ 800,00

Si precisa che, al Catasto Terreni, la Particella 491 del Foglio 52 è stata soppressa e unita alla Particella 493 del Foglio 52.

Le suddette particelle confinano: con S.P. Vittoria-Acate, con proprietà xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxxx, con proprietà xxx, salvo altri.

Gli immobili appartengono per la quota indivisa di 2/14 al Sig. xxx, in forza del dell'atto di compravendita del 08/05/1992 Repertorio 83578 Raccolta 18542 del Notaio Longobardo Giovanni in Vittoria (*Allegati LOTTO 5 – Titolo di Proprietà*). Con il predetto atto sono state acquistate le quote indivise di un fabbricato (P.Illa 338) e di una serie di particelle di terreno (ex P.Ille 303, 103, 104, 166, 339, 340), su cui è stato realizzato l'intero impianto sportivo e che oggi risulta censito con i mappali di cui alla soprastante tabella.

L'impianto sportivo, oggi completamente abbandonato e in disuso, risulta così composto: sulla Particella 493 insistono n° 3 campi da tennis con superficie in asfalto, i relativi locali di servizio (al momento del sopralluogo inaccessibili per la presenza di rovi e sterpaglie), una piscina coperta con vasca a cinque corsie, i relativi spogliatoi, ed i locali tecnici di supporto alla piscina ricavati parte

sotto il piano di campagna al di sotto degli spogliatoi e parte (relativamente alla centrale termica) al piano terra. Nelle immediate vicinanze della piscina coperta è ubicata una piscina all'aperto con intorno un'area pavimentata con piastrelle in gres; nella parte nord è presente un'area scoperta con pavimentazione di tipo industriale.

Sulla Particella 338 insiste una costruzione con struttura mista in c.a. e muratura con solai in latero-cemento gettati in opera, con altezza interna utile di 3,72 m, che veniva utilizzata come ristorante, comprendente anche gli ambienti cucina e servizi igienici.

Su una porzione delle Particelle 338 e 489 e sulla Particella 107 insiste uno spazio scoperto asfaltato che era destinato a parcheggio a servizio dell'impianto sportivo.

Sulla Particella 489 è presente una struttura a pianta esagonale e copertura in acciaio e legno.

Sulla Particella 105, affiancata alla struttura esagonale, insiste un piccolo locale comunicante con la struttura esagonale, uno spazio scoperto a forma rettangolare, e un blocco di fabbricati con struttura in muratura e copertura a falda inclinata.

Infine, sulle Particelle 109 e in parte della particella 111 insiste un campo in asfalto e un locale spogliatoi (inaccessibile per la presenza di rovi).

Si precisa che le particelle nn. 105, 107, 109 e 111, dalle visure che il sottoscritto ha effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, non risultano intestate al Sig. xxx pertanto il sottoscritto le ha completamente omesse dalla valutazione estimativa unitamente alle sovrastrutture presenti su dette particelle.

Si evidenzia, inoltre, che l'impianto sportivo è completamente abbandonato da più di 10 anni e si presenta in pessimo stato di conservazione: sterpaglie, vegetazione spontanea e rifiuti invadono quasi tutte le aree scoperte; i locali che compongono l'impianto sportivo sono in cattivo stato di manutenzione e quasi tutti i locali sono privi di infissi, con spazzatura e materiale di risulta sui pavimenti e con parti di intonaco crollate a terra. Gli impianti, ove presenti, sono fatiscenti e non funzionanti. Il pessimo stato di conservazione in cui si presenta l'intero impianto sportivo lo rende

impossibile da utilizzare senza l'esecuzione di rilevanti opere di risanamento e ristrutturazione edilizia (*Documentazione Fotografica LOTTO 5*).

Il sottoscritto del pessimo stato di conservazione dell'impianto sportivo ne ha tenuto conto nel proprio convincimento sulla scelta dei prezzi unitari da considerare nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

▪ **Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene**

Alla data del 31/10/2022 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni oggetto della procedura identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al **F. 52 - P.IIa 338, F. 52 - P.IIa 489 - Sub. 2, F. 52 - P.IIa 491 - Sub. 1 e F. 52 - P.IIa 493 - Sub. 1** sono le seguenti (*Allegati LOTTO 5 – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- 1) TRASCRIZIONE del 06/06/1992 - Registro Particolare 6570 Registro Generale 8175
Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 83577 del 08/05/1992
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 2) TRASCRIZIONE del 06/06/1992 - Registro Particolare 6571 Registro Generale 8176
Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 83578 del 08/05/1992
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 3) TRASCRIZIONE del 03/11/1992 - Registro Particolare 12219 Registro Generale 15158
Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 85275 del 07/10/1992
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 4) TRASCRIZIONE del 03/07/1996 - Registro Particolare 6752 Registro Generale 8343
Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 0 del 01/07/1996 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 488 del
16/05/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI), gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 5) ISCRIZIONE del 20/07/2002 - Registro Particolare 1410 Registro Generale 11239 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 815 del 16/07/2002 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 16 del

- 09/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI), gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 6) TRASCRIZIONE del 17/04/2003 - Registro Particolare 4994 Registro Generale 6342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 513 del 04/04/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, gravante sulla
particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 7) ISCRIZIONE del 22/03/2004 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 5367
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio
27703/2003 del 26/02/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DEL'ART. 77
DEL D.P.R. 602/73. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2229 del 09/10/2012
(CANCELLAZIONE TOTALE), gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 8) ISCRIZIONE del 19/10/2004 - Registro Particolare 7572 Registro Generale 22231
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 33086 del 29/11/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante sulla particella **F. 52 -
P.IIa 338**.
- 9) ISCRIZIONE del 24/02/2005 - Registro Particolare 2023 Registro Generale 4521
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio 40388/2004 del 23/12/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73. Documenti
successivi correlati: 1. Annotazione n. 394 del 14/02/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE),
gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 10) ISCRIZIONE del 10/09/2005 - Registro Particolare 8363 Registro Generale 20584
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio
3053/2005 del 02/08/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI
DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973. Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3844 del 22/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE), gravante sulla particella
F. 52 - P.IIa 338.

- 11) TRASCRIZIONE del 29/04/2006 - Registro Particolare 5993 Registro Generale 10189
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 376 del 28/03/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3312 del 20/10/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI), gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 12) TRASCRIZIONE del 12/05/2006 - Registro Particolare 6535 Registro Generale 11335
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 730/2006 del 28/04/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 13) ISCRIZIONE del 25/11/2008 - Registro Particolare 5721 Registro Generale 24108
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 33096/2008 del 25/11/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73.
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3857 del 22/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE), gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 14) ISCRIZIONE del 31/03/2011 - Registro Particolare 1177 Registro Generale 5507
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 3949/2011 del 29/03/2011
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73, gravante sulla particella **F. 52 - P.IIa 338**.
- 15) TRASCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 4882 Registro Generale 7132
Pubblico ufficiale VITTORIA Repertorio 198/9990 del 25/03/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, gravante sulle particelle **F. 52 - P.IIa 338, F. 52 - P.IIa 491 - Sub. 1 e F. 52 - P.IIa 493 - Sub. 1**.
- 16) ISCRIZIONE del 04/06/2015 - Registro Particolare 1037 Registro Generale 7157
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 860/2015 del 27/05/2015
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73, gravante

sulle particelle **F. 52 - P.IIa 338, F. 52 - P.IIa 491 - Sub. 1 e F. 52 - P.IIa 493 - Sub. 1.**

- 17) ISCRIZIONE del 13/04/2016 - Registro Particolare 837 Registro Generale 4777
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 505/2016 del 25/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante sulle particelle **F. 52 - P.IIa 338, F. 52 - P.IIa 491 - Sub. 1 e F. 52 - P.IIa 493 - Sub. 1.**
- 18) ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 700 Registro Generale 4313
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1554/2016 del 16/03/2017
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73,
gravante sulle particelle di cui sopra.
- 19) ISCRIZIONE del 05/07/2018 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 10142
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 476/2018 del 04/07/2018
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73,
gravante sulle particelle di cui sopra.
- 20) TRASCRIZIONE del 11/10/2018 - Registro Particolare 10031 Registro Generale 14699
Pubblico ufficiale VITTORIA Repertorio 546/9990 del 24/09/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, gravante sulle
particelle **F. 52 - P.IIa 338, F. 52 - P.IIa 491 - Sub. 1 e F. 52 - P.IIa 493 - Sub. 1.**

Si precisa che le particelle di cui sopra derivano dalle particelle di Terreno censite al Comune di Vittoria al **F. 52 - P.IIe 303, 103, 104, 166, 339, 340, 338, 489, 491, e 493** e alla data del 14/11/2022, su queste particelle esistono le formalità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 11), 12), 15), 16) e 17) di cui sopra, oltre alle seguenti formalità (Iscrizioni e Trascrizioni):

- 1) ISCRIZIONE del 04/09/1991 - Registro Particolare 1392 Registro Generale 12271 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 419 del 27/08/1991 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3548 del 04/12/2008 (RESTRIZIONE DI BENI). 2.

Annotazione n. 3563 del 04/12/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).

- 2) ISCRIZIONE del 07/03/1992 - Registro Particolare 456 Registro Generale 4042 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1373 del 13/02/1992 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3185 del 11/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI). 2. Annotazione n. 3550 del 04/12/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3565 del 04/12/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).
- 3) ISCRIZIONE del 21/03/1994 - Registro Particolare 422 Registro Generale 3378 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 14/03/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1251 del 01/08/1994.
- 4) Rettifica a ISCRIZIONE del 01/08/1994 - Registro Particolare 1251 Registro Generale 9168 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 14/03/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 422 del 1994.
- 5) ISCRIZIONE del 28/04/1997 - Registro Particolare 512 Registro Generale 4937 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 0 del 11/04/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**.
- 6) TRASCRIZIONE del 02/12/1997 - Registro Particolare 10833 Registro Generale 13244 Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 2256/97 del 07/11/1997 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**. 1. Annotazione n. 2192 del 26/09/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 2. Annotazione n. 2312 del 12/10/2005 (CONVALIDA DEL SEQUESTRO) 3. Annotazione n. 2964 del 07/10/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI).
- 7) ANNOTAZIONE del 16/05/2002 - Registro Particolare 488 Registro Generale 7447 Pubblico

- ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 633 del 27/02/2002 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
- RESTRIZIONE DEI BENI, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6752 del 1996.
- 8) ISCRIZIONE del 20/04/2004 - Registro Particolare 2953 Registro Generale 7784 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 27603/2003 del 17/03/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**.
- 9) ISCRIZIONE del 21/06/2004 - Registro Particolare 4838 Registro Generale 13204 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 26442/2003 del 24/05/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3284 del 18/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 10) ISCRIZIONE del 04/05/2005 - Registro Particolare 4710 Registro Generale 10615 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. Repertorio 1302/2005 del 18/03/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**.
- 11) ISCRIZIONE del 07/10/2005 - Registro Particolare 9305 Registro Generale 22613 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T SPA Repertorio 7493/2005 del 06/10/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3279 del 18/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 12) ANNOTAZIONE del 09/01/2009 - Registro Particolare 16 Registro Generale 452 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 111930/27208 del 29/05/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, gravante sulla particella di terreno **F. 52 - P.IIa 303**. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1410 del 2002.

▪ **Conformità urbanistica dei beni**

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'area in cui insiste l'intero impianto sportivo ricade all'interno della zona FV₆ (*Zona territoriale omogenea per parchi urbani attrezzati per lo sport, lo spettacolo e la ricreazione e per insediamenti polifunzionali per attività culturali, ricreative, direzionali e commerciali*) del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria. Gli interventi in tale area sono disciplinati dall'art. 50bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Le particelle di terreno in esame, in riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, non risultano sottoposte a vincolo.

Da quanto si evince dalla consultazione della documentazione che il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria ha fornito al sottoscritto, per l'impianto sportivo in oggetto è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 258 del 16/9/1988 (*Allegati LOTTO 5 – Concessione Edilizia*).

Presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, esistono le planimetrie catastali delle unità immobiliari censite al F. 52 P.IIa 338 e F. 52 P.IIa 489 Sub. 2, mentre non sono presenti le planimetrie catastali delle unità immobiliari censite al F. 52 P.IIa 491 Sub. 1 e F. 52 P.IIa 493 Sub. 1.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari, depositate all'Agenzia del Territorio di Ragusa e gli elaborati grafici allegati alla C.E., in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria, non risultano conformi allo stato dei luoghi.

Il sottoscritto delle suddette difformità ne ha tenuto conto nel proprio convincimento sulla scelta del prezzo unitario da considerare nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

▪ **Valutazione estimativa dei beni**

L'intero impianto sportivo, come descritto precedentemente, versa in pessimo stato di conservazione e richiede importanti interventi edilizi indispensabili per ripristinarne la funzionalità. Come specificato al paragrafo precedente parte degli immobili risultano difformi alla

documentazione in atti. Pertanto, il sottoscritto ne ha tenuto conto nella scelta dei prezzi unitari da applicare e ha omesso la valutazione delle superfici in difformità (parte dell'immobile presente sulla particella 338). Si precisa, inoltre, che tutti gli immobili ricadenti sulle particelle in cui il Sig. xxx non risulta comproprietario, sono state escluse dalla valutazione estimativa.

Il sottoscritto per la valutazione dell'impianto sportivo ha individuato delle tipologie di immobili/strutture e applicato i prezzi unitari scelti alle relative superfici, secondo il seguente schema:

TABELLA 3: SUPERFICIE DELL'IMPIANTO SPORTIVO
(C.DA CAPRARO SNC VITTORIA - F. 52 P.LLA 338 - F. 52 P.LLA 489 SUB. 2 - F. 52 P.LLA 491 SUB. 1 - F. 52 P.LLA 493 SUB. 1)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE [m ²]	PREZZO UNITARIO [€]	VALORE STIMATO [€]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Campi da Tennis	2.020	15,00	30.300,00	Pessime
Locali di Servizio Tennis	207	300,00	62.100,00	Pessime
Piscina Coperta	745	550,00	409.750,00	Pessime
Locali Spogliatoi	146	300,00	43.800,00	Pessime
Locali Tecnici	290	250,00	72.500,00	Pessime
Piscina Scoperta+Area Pav.ta	450	100,00	45.000,00	Pessime
Ex Ristorante + Veranda	(155+62*0,30)	600,00	104.160,00	Pessime
Superficie Asfaltata/Pavimentata	2.072	10,00	20.720,00	Pessime
Superficie Rimanente	4.211	5,00	21.055,00	Pessime
SOMMANO			€ 809.385,00	

Si precisa che per la superficie della veranda di pertinenza all'ex locale adibito a ristorante (pari a circa 62 mq, da quanto si rileva dagli elaborati grafici allegati alla C.E.), il sottoscritto, ha utilizzato un coefficiente di ponderazione pari al 30%.

Come risulta dalla soprastante tabella, si è ottenuto un valore complessivo degli immobili che costituiscono l'impianto sportivo in cui risulta comproprietario il Sig. xxx, pari a:

$$V_{LOTTO 5} = \mathbf{€ 809.385,00}$$

La quota in capo al Sig. xxx, pari a 2/14, risulta avere un valore pari a:

$$V_{QUOTA} = \mathbf{€ 115.626,43}$$
 (diconsi euro centoquindicimilaseicentoventisei/43).

LOTTO 6: ABITAZIONE E GARAGE VIA RIVIERA GELA NN. 45-46 – SCOGLITTI

▪ **Ubicazione, titolarità e descrizione dei beni**

I beni di cui sopra sono ubicati a Scoglitti - Frazione di Vittoria (RG), in via Riviera Gela nn. 45-46 (36.894581° N – 14.427565 E – 0 m s.l.m.). I beni in oggetto sono ubicati in una zona centralissima (fronte mare di Scoglitti), sul lungomare Riviera Lanterna a pochi passi dalla spiaggia e dal porto di Scoglitti.



FIGURA 11: Immobile Via Riviera Gela nn. 45-46 – Scoglitti (Vittoria)

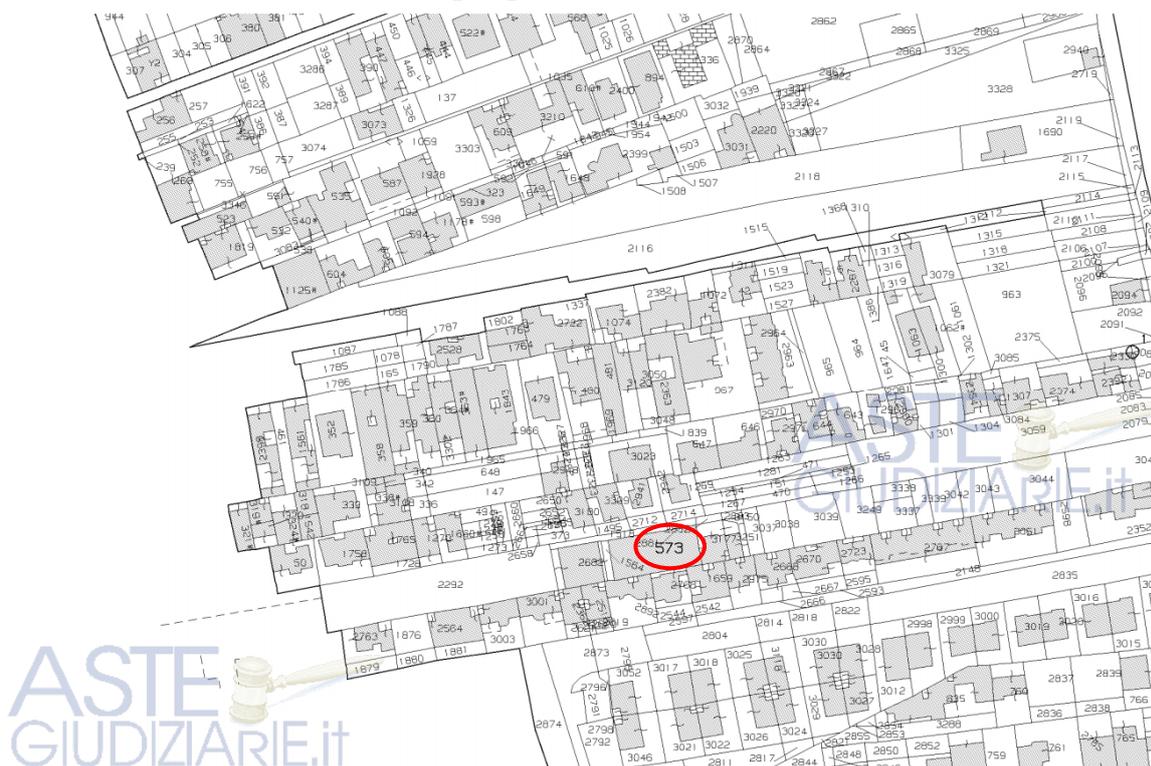


FIGURA 12: Estratto di Mappa Comune di Vittoria – Foglio 165 P.Ia 573

Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio di Ragusa (*Allegati LOTTO 6 – Estratto di Mappa, Visure Catastali, Elaborato planimetrico e Planimetrie Catastali*), con il seguente carico catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
165	573	1	2	-	C/6	3	100 m ²	Totale: 100m ²	€ 144,61
165	573	4	2	-	A/7	2	7,5 vani	Totale: 153m ²	€ 503,55

A tal proposito si segnala che la particella 573 risulta erroneamente indicata nella mappa catastale ed il tecnico di fiducia dei proprietari ha comunicato al sottoscritto che ha avanzato segnalazione all'Agenzia del Territorio di Ragusa per procedere alla correzione.

Si segnala, inoltre, che nella visura catastale F. 165 P.IIa 573 Sub. 1 (cat. C/6) risulta erroneamente riportato il cognome xxx anziché quello corretto di xxx (il codice fiscale coincide con quello corretto). Nella visura catastale F. 165 P.IIa 573 Sub. 4 (cat. A/7) nella riga 2 risulta "nata" anziché "nato":

INTESTATI

1	xxx	xxx	(1) Proprieta' 1/2
2	xxx	xxx	(1) Proprieta' 1/2

Tale anomalia fa sì che il sistema dell'Agenzia del Territorio effettuando una ricerca per soggetto, limitata ai terreni e fabbricati del Comune di Vittoria, individua erroneamente due soggetti xxx uno di sesso maschile e uno femminile. Le superiori anomalie si possono facilmente correggere avanzando segnalazione all'Agenzia del Territorio di Ragusa.

Gli immobili appartengono al Sig. xxx ed alla Sig.ra xxx per averli realizzati insieme ad altri su terreno acquistato, indivisamente con altri, in virtù dell'atto di vendita del 8/9/1977 del notaio Dott. Garrasi trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/9/1977 ai nn. 11624/11040 e successivo atto di divisione del 21/12/1988 rep. 14907 del notaio Dott. G.A. Traina trascritto presso L'Agenzia del Territorio di

Ragusa il 28/12/1988 ai nn. 17982/14998 (*Allegati LOTTO 6 – Atto di Divisione*). In particolare, l'appartamento a piano terzo, il vano ripostiglio e il W.C. a piano terra appartengono al xxx ed alla Sig.ra xxx per la quota di 1/2 ciascuno; il garage a piano terra e la copertura soprastante il piano terzo appartengono al Sig. xxx ed alla Sig.ra xxx per la quota di 1/6 ciascuno.

L'immobile in oggetto confina: con Via Riviera Gela, Via Principe di Piemonte, con proprietà xxx e con proprietà xxx, salvo altri.

I beni oggetto della stima sono composti da un appartamento a piano terzo, un vano ripostiglio e un W.C. a piano terra e dalla quota di 1/3 del garage a piano terra e della copertura soprastante il piano terzo. Il piano terra ha un'altezza interna utile pari a 2,20 m ed il piano terzo pari a 2,89 m.

Il fabbricato è collocato in una zona completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione turistica/residenziale che conferiscono ai beni un ottimo livello di commerciabilità.

L'edificio in cui sono compenstrate le suddette unità immobiliare risale agli anni '80 e si sviluppa su quattro livelli fuori terra. Il primo livello è adibito prevalentemente a garages, gli altri tre livelli ad abitazione. Ha struttura portante in cemento armato e solai intermedi e di copertura in latero cemento; la copertura è a falde costituita da travi in legno e sovrastanti lastre di eternit; le tamponature esterne sono rivestite con intonaco tradizionale a tre strati, con l'ultimo strato a tonachina di colore chiaro. Al suo interno, l'unità immobiliare è dotata delle seguenti finiture:

- infissi esterni: in alluminio, lato interno; avvolgibili in pvc, lato esterno;
- infissi interni: in legno tamburato;
- tramezzature: in laterizi forati;
- pavimenti: in ceramica;
- portone d'ingresso: in alluminio;
- impianto di riscaldamento: non provvisto;
- ascensore: non provvisto.

Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi sufficiente; i materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di media fattura e risalgono per lo più all'epoca di costruzione dell'edificio (anni '80) (*Documentazione Fotografica LOTTO 6*). Da quanto è stato possibile evincere durante il sopralluogo effettuato, l'edificio necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

▪ **Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene**

Alla data del 02/11/2022 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni oggetto della procedura identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al **F. 165 - P.III 573 - Subb. 1 e 4** sono le seguenti (*Allegati LOTTO 6 – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- 1) ISCRIZIONE del 21/06/2004 - Registro Particolare 4838 Registro Generale 13204 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 26442/2003 del 24/05/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3284 del 18/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 2) ISCRIZIONE del 07/10/2005 - Registro Particolare 9305 Registro Generale 22613 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T SPA Repertorio 7493/2005 del 06/10/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73. Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 3279 del 18/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 3) TRASCRIZIONE del 17/06/2010 - Registro Particolare 7135 Registro Generale 11651 Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 235 del 11/06/2010 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.
- 4) TRASCRIZIONE del 17/06/2010 - Registro Particolare 7136 Registro Generale 11652 Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 236 del 11/06/2010 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.
- 5) ISCRIZIONE del 13/10/2010 - Registro Particolare 4392 Registro Generale 18821 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 9946/2010 del 09/09/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.

- 602/73.
- 6) TRASCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 7997 Registro Generale 12517 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 71057/17880 del 29/06/2011 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 10321 del 06/09/2011.
- 7) TRASCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 7998 Registro Generale 12518 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 71057/17880 del 29/06/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 10322 del 06/09/2011.
- 8) Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/09/2011 - Registro Particolare 10321 Registro Generale 15642 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 71057/17880 del 29/06/2011 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7997 del 2011.
- 9) Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/09/2011 - Registro Particolare 10322 Registro Generale 15643 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 71057/17880 del 29/06/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7998 del 2011.
- 10) TRASCRIZIONE del 14/02/2013 - Registro Particolare 1680 Registro Generale 2276 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 116813/29427 del 16/01/2013 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.
- 11) ISCRIZIONE del 04/06/2015 - Registro Particolare 1037 Registro Generale 7157 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 860/2015 del 27/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73.
- 12) ISCRIZIONE del 13/04/2016 - Registro Particolare 837 Registro Generale 4777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 505/2016 del 25/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- 13) ISCRIZIONE del 05/07/2018 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 10142 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 476/2018 del 04/07/2018 IPOTECA LEGALE

derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73.

14) ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 943 Registro Generale 7559 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1700/2018 del 21/05/2019 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73.

▪ **Conformità urbanistica dei beni**

L'area in esame ricade all'interno della zona BS₁ del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria. Gli interventi in tale area sono disciplinati dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. In riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15-16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii. approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, l'area in cui insiste l'immobile risulta sottoposta a vincolo paesaggistico con livello di tutela 1.

Da quanto si evince dalla consultazione della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria, per le unità immobiliari in oggetto sono state rilasciate le Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 235/SA del 11/06/2010 (per il piano terra) e n. 236/SA del 11/06/2010 (per il piano terzo) (*Allegati LOTTO 6 – Concessioni Edilizie in Sanatoria*).

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari, depositate all'Agenzia del Territorio di Ragusa e gli elaborati grafici allegati alle CC.EE. in Sanatoria, in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria, non risultano conformi allo stato dei luoghi. Invero, esistono delle differenze dimensionali tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti.

Un'ulteriore difformità consiste nella copertura sovrastante il piano terzo: mentre nell'atto di divisione del 21/12/1988 rep. 14907 del notaio Dott. G.A. Traina è indicata una "terrazza calpestabile sovrastante il terzo piano", sui luoghi è presente una copertura a falde costituita da travi in legno e sovrastanti lastre di eternit. Detta copertura, fra l'altro, non risulta nemmeno rappresentata negli elaborati grafici allegati alle CC.EE. in Sanatoria.

Il costo totale per la rimozione della copertura e lo smaltimento delle lastre di eternit (comprensivo di onorario tecnico) è stato stimato in € 4.500,00 circa (diconsi euro

quattromilacinquecento/00). Tale costo verrà detratto dal valore finale del lotto.

Il sottoscritto delle superiori difformità ne ha tenuto conto nel proprio convincimento sulla scelta del prezzo unitario da considerare nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

▪ **Valutazione estimativa dei beni**

Al piano terra, oltre l'ingresso sia pedonale che carrabile, sono ubicati il garage, un vano ripostiglio, un W.C. , e un cavedio. L'appartamento per civile abitazione a piano terzo è composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, una lavanderia, un bagno e quattro camere da letto; oltre una veranda/balcone prospiciente su Via Principe di Piemonte, una veranda/balcone prospiciente su Via Riviera Gela e un balcone prospiciente il cavedio interno.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata sommando le superfici utili dei vari ambienti. La superficie commerciale a piano terra del garage e del cavedio, del ripostiglio e del W.C., è stata calcolata utilizzando un coefficiente di ponderazione del 50%.

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione: 25% per la veranda/balcone prospiciente su Via Principe di Piemonte, 75% per la veranda/balcone prospiciente su Via Riviera Gela, 15% per la veranda/balcone prospiciente sul cavedio e 10% per il piano copertura.

TABELLA 4: SUPERFICI COMMERCIALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI
(VIA RIVIERA GELA NN. 45-46 SCOGLITTI (VITTORIA) - F. 165 P.LLA 573 SUBB. 1 e 4)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Terra	Garage/Cavedio	137,80	50% * 1/3 (quota di proprietà)	22,75	Sufficienti
Terra	Ripostiglio	4,70	50%	2,35	Sufficienti
Terra	W.C.	1,90	50%	0,95	Sufficienti
Terzo	Ingresso/Soggiorno	47,60	100%	47,60	Sufficienti
Terzo	Cucina	11,75	100%	11,75	Sufficienti
Terzo	Lavanderia	3,45	100%	3,45	Sufficienti
Terzo	Bagno	4,15	100%	4,15	Sufficienti
Terzo	Letto	6,70	100%	6,70	Sufficienti
Terzo	Letto	8,30	100%	8,30	Sufficienti
Terzo	Letto	13,40	100%	13,40	Sufficienti
Terzo	Letto	11,00	100%	11,00	Sufficienti
Terzo	Veranda/Balcone	22,90	75%	17,20	Sufficienti
Terzo	Veranda/Balcone	10,40	25%	2,60	Sufficienti
Terzo	Veranda/Balcone	7,90	15%	1,20	Sufficienti
Copertura	Terrazza	159,00	10% * 1/3 (quota di proprietà)	5,30	Sufficienti
SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]				158,70	

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, i metodi che si ritengono più appropriati per la determinazione del valore di mercato dei beni sono: quello **sintetico comparativo** e quello per **capitalizzazione dei redditi**.

Il primo metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili destinati a civile abitazione.

Il secondo metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Metodo sintetico comparativo

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (notai, agenzie immobiliari, colleghi, ecc...) nella libera contrattazione di immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono accertati valori variabili tra 1.500,00 €/m² e 2.000,00 €/m². Il sottoscritto ritiene congruo adottare un valore medio unitario pari a 1.800,00 €/m². Nella scelta del prezzo unitario si è tenuto conto delle difformità descritte al paragrafo precedente e dell'abbattimento forfettario del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Moltiplicando pertanto il valore medio unitario pari a 1.800,00 €/m² per la superficie commerciale dell'immobile calcolata nelle **TABELLA 4**, si ottiene il seguente valore:

$$V = 1.800,00 * 158,70 = \mathbf{\text{€ } 285.660,00}$$

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Con il presente criterio di stima il più probabile valore di mercato del fabbricato è dato dal

rapporto:

$$V=R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = reddito netto medio annuo

i = saggio di capitalizzazione

Da indagini di mercato effettuate per immobili analoghi a quello in oggetto, si è rilevato che l'immobile in questione, tenuto conto dell'ottima posizione (a pochi passi dal lungomare di Scoglitti), è capace di produrre, con un affitto prevalentemente stagionale/estivo, un reddito medio annuo lordo di € 12.000,00. Da tale reddito occorre detrarre l'importo per oneri fiscali (Imu, Irpef, tributi vari), manutenzione, sfitto, inesigibilità e ritardo pagamento. Adottando un'aliquota media del 30% si ha:

$$R = \text{€ } 12.000,00 - (\text{€ } 12.000,00 * 0,30) = \text{€ } 8.400,00$$

Dall'analisi del mercato per fabbricati simili nella zona risulta un saggio medio di capitalizzazione pari al 3,0%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V = \text{€ } 8.400,00 / 0,03 = \text{€ } 280.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati (sintetico-comparativo e per capitalizzazione dei redditi) si ottiene un valore di:

$$V = (285.660,00 + 280.000,00) / 2 = \text{€ } 282.830,00$$

Alla luce di quanto sopra determinato, il valore del **LOTTO 6** costituito da un appartamento per civile abitazione a piano terzo, un vano ripostiglio e un W.C. a piano terra e dalla quota indivisa (1/3) del garage e del cavedio a piano terra e della copertura soprastante il piano terzo (F. 165 P.Ila 573 Subb. 1 e 4), al netto dei costi necessari per lo smaltimento delle lastre di eternit descritti al paragrafo precedente, arrotondato in conto pari, risulta pari a:

$$V_{\text{LOTTO 6}} = 282.830,00 - 4.500,00 = \text{€ } 278.500,00 \text{ (diconsi euro duecentosettantottomilacinquecento/00)}$$

▪ **Conclusioni**

Il valore complessivo dei lotti oggetto della presente relazione di stima ammonta ad € **2.208.385,00** (diconsi euro duemilioniduecentottomilatrecentottantacinque/00), mentre il valore delle quote in capo ai debitori ammonta ad € **1.514.626,43** (diconsi euro unmilione cinquecentoquattordicimilaseicentoventisei/43), come si evince dalla sottostante tabella riepilogativa:

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO	DESCRIZIONE	QUOTE DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA DEBITORI
1.	FABBRICATO ARTIGIANALE IN C.DA SERRA ROVETTO (F. 86 P.LLA 32 SUB. 2)	1/1 (per intero) a xxx	€ 332.000,00
2.	TERRENO IN C.DA SERRA ROVETTO (F. 86 P.LLE 1149 e 30)	1/1 (per intero) a xxx	€ 152.000,00
3.	ABITAZIONE E LASTRICO SOLARE IN S.S. 115 VITTORIA-GELA KM 2 N. 16 (F. 86 P.LLA 781 SUBB. 2-3)	1/1 (per intero) a xxx	€ 232.000,00
4.	MAGAZZINO IN S.S. 115 VITTORIA-GELA KM 2 N. 16B (F. 86 P.LLA 781 SUB. 4)	1/1 (per intero) a xxx	€ 404.500,00
5.	IMPIANTO SPORTIVO (EX xxx) C.DA CAPRARO (F. 52 P.LLA 493 SUB. 1) (F. 52 P.LLA 338) (F. 52 P.LLA 491 SUB. 1) (F. 52 P.LLA 489 SUB. 2)	2/14 (per due/quattordicesimi) a xxx	€ 115.626,43
6.	ABITAZIONE E QUOTA GARAGE VIA RIVIERA GELA NN. 45-46 – SCOGLITTI (F. 165 P.LLA 573 SUBB. 1 e 4)	Abitazione 1/2 ciascuno xxx Garage 1/6 ciascuno xxx	€ 278.500,00

Si precisa, infine, che gli immobili, in linea generale, hanno l'obbligo di certificazione energetica (APE) al momento dei passaggi di proprietà. Lo stacco di terreno, invece, necessita del certificato di destinazione urbanistica (CDU) ai fini del trasferimento di proprietà.

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Modica, Dicembre 2022.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



U. T.
Il Tecnico

Dot. Ing. Giuseppe Scapellato

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- *Allegato A – Verbale di Sopralluogo;*
- *Allegati LOTTO 1;*
- *Documentazione Fotografica LOTTO 1;*
- *Allegati LOTTO 2;*
- *Documentazione Fotografica LOTTO 2;*
- *Allegati LOTTO 3;*
- *Documentazione Fotografica LOTTO 3;*
- *Allegati LOTTO 4;*
- *Documentazione Fotografica LOTTO 4;*
- *Allegati LOTTO 5;*
- *Documentazione Fotografica LOTTO 5;*
- *Allegati LOTTO 6;*
- *Documentazione Fotografica LOTTO 6;*

