

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cuffaro Marta, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.958,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



All'udienza del 28/02/2024, il sottoscritto Arch. Cuffaro Marta, con studio in Via Cortile Collegio, 1 - 97018 - Scicli (RG), email marta_cuffaro@hotmail.it, PEC marta.cuffaro@archiworldpec.it, Tel. 338 9380366, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - Via Ripida n.6, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 36.790814, 14.710515)

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto della seguente perizia si trova all'interno del centro storico del Comune di Scicli, in Via Ripida n.6. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione su tre elevazioni fuori terra. In particolare esso è situato in una delle zone più antiche del centro storico, a ridosso del quartiere "Chiafura" sul fianco del colle di San Matteo. E' possibile arrivare all'immobile percorrendo la Cava di San Bartolomeo, da una traversa della Via Guadagna, tramite una stretta stradina a gradoni, per cui non accessibile con l'auto. Sono comunque presenti parcheggi nelle immediate vicinanze, sulla strada principale, la Via Guadagna. La zona è fornita delle utenze principali necessarie quali l'acquedotto pubblico, energia elettrica e la pubblica fognatura. L'area all'interno in cui è situato l'immobile è molto caratteristico e attrattivo nell'ambito turistico anche per la vicinanza alla storica e barocca Chiesa di San Bartolomeo e per la presenza del torrente di San Bartolomeo che in parte scoperto ed in parte coperto attraversa il quartiere.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - Via Ripida n.6, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a:

Nord con terreno incolto (colle di San Matteo) di proprietà del Comune di Scicli

Est con ditta **** Omissis ****

Sud con traversina di Via Ripida

Ovest con Via Ripida

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,91 mq	49,92 mq	1	49,92 mq	2,15 m	Terra
Abitazione	31,51 mq	41,16 mq	1	41,16 mq	2,50 m	1
Abitazione	24,99 mq	32,09 mq	1	32,09 mq	2,40 m	2
Veranda	6,93 mq	9,08 mq	0,95	8,63 mq	2,65 m	2
Balcone scoperto	1,79 mq	1,79 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,40 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	2
Pertinenza esterna	10,19 mq	10,19 mq	0,18	1,83 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				134,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,93 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Sebbene ad oggi il bene in oggetto risulta essere individuato come unico immobile, in fase di sopralluogo è stato possibile accertare che un vano a piano primo è stato separato dal resto dell'abitazione, chiudendo l'apertura che lo collegava al resto dell'immobile. Allo stesso è possibile accedere da una scala sul piazzale esterno a piano terra.

E' quindi possibile, pensare di mantenere questa divisione, aggiornando però la planimetria catastale.

In alternativa è inoltre possibile pensare ad una diversa divisione del bene, sfruttando sempre la scala esterna già citata, riaprendo l'apertura che è stata chiusa ed eliminando la scala interna che collega il piano terra con il piano primo. In questo modo sarebbe possibile avere due unità indipendenti, una al piano terra ed una che si

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 1669, Zc. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1 Rendita Lire 78
Dal 01/01/1992 al 03/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 1669, Zc. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1 Rendita Lire 55.000
Dal 03/02/1998 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 1669, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 312,46
Dal 28/05/2008 al 22/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 138, Part. 1669 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 312,46
Dal 22/05/2014 al 08/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 4392, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 312,46
Dal 22/05/2014 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 4392, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 312,46

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	148	4392	1	1	A4	3	5,5 vani	132 mq	312,46 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presente in archivio, risalente al 03/02/1998, riporta al piano primo l'apertura di collegamento tra i due vani, che in realtà ad oggi risultano indipendenti. E' possibile aggiornare la stessa, ma andando a creare due sub distinti tra loro. Il costo dell'aggiornamento catastale è pari a 100 € (50 € per ogni sub creato) come spesa di presentazione, e di circa 500 € come parcella del tecnico che predisporrà la pratica.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

In fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile risulta al momento occupato dal Sig. **** Omissis ****, fratello del debitore esecutato, in quanto lo stesso era momentaneamente fuori sede, come dichiarato dal fratello. Non risultano contratti di locazione a terzi in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto si sviluppa su tre livelli. Attraverso una piccola pertinenza esterna, è possibile accedere al piano terra in cui si estende un primo vano, adibito a camera da letto, ed un locale sgombero. Nel sottoscala vi è un bagnetto con doccia e lavabo. Attraverso una scala interna, è possibile accedere al piano primo in cui ritroviamo una camera da letto matrimoniale ed un bagno completo di tutti i sanitari (wc, bidet, lavabo e vasca). Al piano primo, si sviluppa anche un locale, ad oggi separato dal resto dell'immobile, ed accessibile solo da una scala esterna del piazzale di pertinenza a piano terra. In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere a suddetto vano, in quanto il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di non avere copia delle chiavi. Attraverso la scala interna, è inoltre possibile accedere al piano secondo, in cui si sviluppa la cucina e la sala pranzo. Da quest'ultima si accede ad un terrazzino che è stato chiuso con una struttura precaria in ferro e vetro e copertura con pannelli coibentati. Su una piccola porzione dello stesso inoltre è stato realizzato abusivamente un bagnetto con wc e un piccolo ripostiglio e gli stessi dovranno essere demoliti.

Tutti gli ambienti sono pavimentati, i bagni e la cucina rivestiti con mattonelle di vario genere e datate, la scala interna è rivestita con lastre di marmo, mentre quella esterna è rivestita con piastrelle di cotto. Tuttavia sono presenti in tutti l'immobile ampie macchie di umido con presenza di muffa e sfarinamento dell'intonaco e il distaccamento dello stesso in alcuni punti. L'intonaco del solaio del piano secondo, è interamente compromesso da probabili infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare. A quest'ultimo, non praticabile, è comunque possibile accedere attraverso una scala a chiocciola in ferro, installata sul balcone del piano secondo.

In fase di sopralluogo si è potuto accertare che non era presente corrente elettrica e luce, in quanto il contatore risultava staccato. E' presente un serbatoio idrico sul lastrico solare. Tutti i vani, ad esclusione del locale sgombero a piano terra, hanno aria e luce diretta.

La finestra a piano terra è in legno con vetro singolo e scuri interni, mentre a piano primo e secondo gli infissi esterni sono in alluminio, con avvolgibile del tipo in plastica e cassonetto interno. Si precisa che la porta finestra del piano secondo che conduce al terrazzo coperto, sebbene presente, non è provvista di vetro. Al piano terra oltre al portone di ingresso è presente una porta finestra in pvc visibile solo dall'esterno, in quanto internamente la stessa è stata murata.

In generale l'immobile si trova in uno scarso stato di conservazione e necessita di vari interventi di manutenzione ordinaria e rinnovamento degli impianti e delle finiture.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Muratura

Esposizione: Sud-ovest

Altezza interna utile: Piano terra 2,10 m; Piano primo 2,40 m; Piano secondo 2,50 m.

Str. verticali: muratura con intonaco, da ristrutturare.

Solai: latero-cemento, da ristrutturare

Copertura: Lastrico solare in latero cemento, da ristrutturare e pannelli coibentati sul terrazzo coperto.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne rifinite con tonachina, da ristrutturare.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: finestra a piano terra doppia anta battente in legno con vetro singolo e scuri interni, infissi esterni a piano primo e secondo in alluminio, con avvolgibile del tipo in plastica e cassonetto interno.

Porte interne in legno.

Scale: scala interna in muratura rivestita con lastre di marmo, scala esterna piano terra in muratura con piastrelle di cotto, scala esterna piano secondo in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, ma fornitura assente, impianto idrico e di scarico sottotraccia, non è presente impianto di riscaldamento o raffrescamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

In fase di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, fratello del Sig. **** Omissis **** esecutato.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferro Guglielmo	28/05/2008	36140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/05/2008 al 08/06/2015	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Manenti Santa Anna Maria	08/06/2015			26493	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 23/01/2024.

Reg. gen. 1263 - Reg. part. 840
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 22/02/2024
Reg. gen. 3318 - Reg. part. 2224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare le formalità sopra riportate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- PIGNORAMENTO

imposta ipotecaria = 200,00 €

imposta di bollo = 59,00 €

tassa ipotecaria = 35,00 €

per un tot. di 200,00 + 59,00 + 35,00 = 294,00 €*

*l'importo fa riferimento alla cancellazione di una singola formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della Zona Omogenea A del vigente PRG del Comune di Scicli, regolamentata dall'ART.35. A - ZONE "A" - Centro Storico e dall'ART.35.A.1. - Sottozona A1: Centro storico di Scicli, delle Norme tecniche di attuazione.

"1. Le zone "A" interessano il patrimonio edilizio qualificato dal punto di vista storico, architettonico ed ambientale, sia esso costituito da singoli manufatti che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione .

2. Tali zone comprendono anche gli ambiti non costruiti , quali pertinenze cortilive, orti, giardini, parchi, viali, ecc.; da considerarsi come parti integranti, per caratteristiche storiche, ambientali, morfologiche o di vegetazione dell' edificio.

3. Le zone "A" sono quelle che necessitano di interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli assetti fisico-morfologici, funzionali e sociali.

[...]"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Tuttavia nel 1979 è stata eseguita la demolizione e ricostruzione con ampliamento della costruzione esistente, composta dal solo piano terra,



realizzando inoltre un piano primo e secondo, a destinazione abitativa, senza alcun titolo abilitativo. Il 22/02/1995, il sig. **** Omissis ****, allora proprietario dell'immobile, ha presentato al Comune di Scicli, domanda di Condono Edilizio ai sensi della ex legge 724/94 per l'abuso. Per la pratica comunale, è stata anche richiesto e rilasciato parere favorevole della Soprintendenza BB. CC. AA. di Ragusa in data 15/02/2008. In relazione alla pratica di Condono edilizio, risultano già pagati l'oblazione e gli oneri concessori spettanti. Il comune di Scicli, ha istruito favorevolmente la domanda di sanatoria, e per la stessa risulta anche scritta e completa la Concessione edilizia in sanatoria a nome dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, che nel frattempo avevano acquistato l'immobile, ma la stessa non è mai stata ritirata. Resta fermo che per regolarizzare definitivamente l'immobile, la concessione in sanatoria deve essere ritirata. La stessa dovrà essere volturata al legittimo proprietario ed è inoltre possibile che l'ufficio tecnico chieda eventuali integrazioni di documenti necessari al rilascio, sebbene, a seguito di un confronto con lo stesso, non dovrebbe essere necessario aggiornare i nulla osta già rilasciati né gli oneri concessori già pagati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi coincide con gli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono edilizio, ad eccezione di qualche piccola difformità interna riguardante principalmente l'indicazione degli spessori murari, e di conseguenza gli ambienti internamenti, risultano leggermente più piccoli, rispetto a quelli presentati. Inoltre si è potuto constatare che in pianta, sui prospetti e sulla sezione degli elaborati presentati è indicata la chiusura e la copertura del terrazzo del secondo piano. Tuttavia come già detto, sono presenti sul terrazzo un piccolo locale wc ed un ripostiglio che necessitano di essere demoliti, in quanto abusivi e comunque non regolarizzabili. Si precisa che per procedere alla vendita dell'immobile è necessario, predisporre giusto Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo dell'APE può aggirarsi tra i 200 € e i 300 €. Non è necessario predisporre il libretto impianto, in quanto l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento effettuato mediante l'utilizzo di caldaie o pompe di calore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - Via Ripida n.6, piano T-1-2

Il fabbricato oggetto della seguente perizia si trova all'interno del centro storico del Comune di Scicli, in Via Ripida n.6. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione su tre elevazioni fuori terra. In particolare esso è situato in una delle zone più antiche del centro storico, a ridosso del quartiere "Chiafura" sul fianco del colle di San Matteo. E' possibile arrivare all'immobile percorrendo la Cava di San Bartolomeo, da una traversa della Via Guadagna, tramite una stretta stradina a gradoni, per cui non accessibile con l'auto. Sono comunque presenti parcheggi nelle immediate vicinanze, sulla strada principale, la Via Guadagna. La zona è fornita delle utenze principali necessarie quali l'acquedotto pubblico, energia elettrica e la pubblica fognatura. L'area all'interno in cui è situato l'immobile è molto caratteristico e attrattivo nell'ambito turistico anche per la vicinanza alla storica e barocca Chiesa di San Bartolomeo e per la presenza del torrente di San Bartolomeo che in parte scoperto ed in parte coperto attraversa il quartiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 4392, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 80.958,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, si farà riferimento alla stima sintetica che si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello in oggetto di valutazione sia per superficie, sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Da informazioni assunte dai dati dell'Agenzia del Territorio e da operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite, il prezzo di vendita di un immobile collocato a Scicli, in centro storico, individuato come abitazione di tipo economico, con un normale stato conservativo, risulta essere compreso tra 720,00 €/mq e 810,00 €/mq. Visto lo scarso stato conservativo dell'immobile, nonché lo stato d'uso e di manutenzione, si considera di stimare un prezzo di vendita medio di 600,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Scicli (RG) - Via Ripida n.6, piano T-1-2	134,93 mq	600,00 €/mq	€ 80.958,00	100,00%	€ 80.958,00
Valore di stima:					€ 80.958,00



Valore di stima: € 80.958,00



Valore finale di stima: € 80.958,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Scicli, li 28/08/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cuffaro Marta



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - Via Ripida n.6, piano T-1-2

Il fabbricato oggetto della seguente perizia si trova all'interno del centro storico del Comune di Scicli, in Via Ripida n.6. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione su tre elevazioni fuori terra. In particolare esso è situato in una delle zone più antiche del centro storico, a ridosso del quartiere "Chiafura" sul fianco del colle di San Matteo. E' possibile arrivare all'immobile percorrendo la Cava di San Bartolomeo, da una traversa della Via Guadagna, tramite una stretta stradina a gradoni, per cui non accessibile con l'auto. Sono comunque presenti parcheggi nelle immediate vicinanze, sulla strada principale, la Via Guadagna. La zona è fornita delle utenze principali necessarie quali l'acquedotto pubblico, energia elettrica e la pubblica fognatura. L'area all'interno in cui è situato l'immobile è molto caratteristico e attrattivo nell'ambito turistico anche per la vicinanza alla storica e barocca Chiesa di San Bartolomeo e per la presenza del torrente di San Bartolomeo che in parte scoperto ed in parte coperto attraversa il quartiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 4392, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della Zona Omogenea A del vigente PRG del Comune di Scicli, regolamentata dall'ART.35. A - ZONE "A" - Centro Storico e dall'ART.35.A.1. - Sottozona A1: Centro storico di Scicli, delle Norme tecniche di attuazione. "1. Le zone "A" interessano il patrimonio edilizio qualificato dal punto di vista storico, architettonico ed ambientale, sia esso costituito da singoli manufatti che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione. 2. Tali zone comprendono anche gli ambiti non costruiti, quali pertinenze cortilive, orti, giardini, parchi, viali, ecc.; da considerarsi come parti integranti, per caratteristiche storiche, ambientali, morfologiche o di vegetazione dell' edificio. 3. Le zone "A" sono quelle che necessitano di interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli assetti fisico-morfologici, funzionali e sociali. [...]"

Prezzo base d'asta: € 80.958,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.958,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Scicli (RG) - Via Ripida n.6, piano T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 4392, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	134,93 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile in oggetto si sviluppa su tre livelli. Attraverso una piccola pertinenza esterna, è possibile accedere al piano terra in cui si estende un primo vano, adibito a camera da letto, ed un locale sgombero. Nel sottoscala vi è un bagnetto con doccia e lavabo. Attraverso una scala interna, è possibile accedere al piano primo in cui ritroviamo una camera da letto matrimoniale ed un bagno completo di tutti i sanitari (wc, bidet, lavabo e vasca). Al piano primo, si sviluppa anche un locale, ad oggi separato dal resto dell'immobile, ed accessibile solo da una scala esterna del piazzale di pertinenza a piano terra. In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere a suddetto vano, in quanto il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di non avere copia delle chiavi. Attraverso la scala interna, è inoltre possibile accedere al piano secondo, in cui si sviluppa la cucina e la sala pranzo. Da quest'ultima si accede ad un terrazzino che è stato chiuso con una struttura precaria in ferro e vetro e copertura con pannelli coibentati. Su una piccola porzione dello stesso inoltre è stato realizzato abusivamente un bagnetto con wc e un piccolo ripostiglio e gli stessi dovranno essere demoliti. Tutti gli ambienti sono pavimentati, i bagni e la cucina rivestiti con mattonelle di vario genere e datate, la scala interna è rivestita con lastre di marmo, mentre quella esterna è rivestita con piastrelle di cotto. Tuttavia sono presenti in tutti l'immobile ampie macchie di umido con presenza di muffa e sfarinamento dell'intonaco e il distacco dello stesso in alcuni punti. L'intonaco del solaio del piano secondo, è interamente compromesso da probabili infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare. A quest'ultimo, non praticabile, è comunque possibile accedere attraverso una scala a chiocciola in ferro, installata sul balcone del piano secondo. In fase di sopralluogo si è potuto accertare che non era presente corrente elettrica e luce, in quanto il contatore risultava staccato. E' presente un serbatoio idrico sul lastrico solare. Tutti i vani, ad esclusione del locale sgombero a piano terra, hanno aria e luce diretta. La finestra a piano terra è in legno con vetro singolo e scuri interni, mentre a piano primo e secondo gli infissi esterni sono in alluminio, con avvolgibile del tipo in plastica e cassonetto interno. Si precisa che la porta finestra del piano secondo che conduce al terrazzo coperto, sebbene presente, non è provvista di vetro. Al piano terra oltre al portone di ingresso è presente una porta finestra in pvc visibile solo dall'esterno, in quanto internamente la stessa è stata murata. In generale l'immobile si trova in uno scarso stato di conservazione e necessita di vari interventi di manutenzione ordinaria e rinnovamento degli impianti e delle finiture.</p>		
Descrizione:	<p>Il fabbricato oggetto della seguente perizia si trova all'interno del centro storico del Comune di Scicli, in Via Ripida n.6. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione su tre elevazioni fuori terra. In particolare esso è situato in una delle zone più antiche del centro storico, a ridosso del quartiere "Chiafura" sul fianco del colle di San Matteo. E' possibile arrivare all'immobile percorrendo la Cava di San Bartolomeo, da una traversa della Via Guadagna, tramite una stretta stradina a gradoni, per cui non accessibile con l'auto. Sono comunque presenti parcheggi nelle immediate vicinanze, sulla strada principale, la Via Guadagna. La zona è fornita delle utenze principali necessarie quali l'acquedotto pubblico, energia elettrica e la pubblica fognatura. L'area all'interno in cui è situato l'immobile è molto caratteristico e attrattivo nell'ambito turistico anche per la vicinanza alla storica e barocca Chiesa di San Bartolomeo e per la presenza del torrente di San Bartolomeo che in parte scoperto ed in parte coperto attraversa il quartiere.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In fase di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, fratello del Sig. **** Omissis **** esecutato.		



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 23/01/2024

Reg. gen. 1263 - Reg. part. 840

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 22/02/2024

Reg. gen. 3318 - Reg. part. 2224

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

