
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Garofalo Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2022 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.500,00	11

INCARICO

All'udienza del 27/12/2022, il sottoscritto Arch. Garofalo Gianfranco, con studio in Via Risorgimento, 24/A - 97015 - Modica (RG), email gianfrancogarofalo1@gmail.com, PEC gianfranco.garofalo@archiworldpec.it, Tel. 0932 762280, Fax 0932 762280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scicli (RG) - Via N. Paganini 2 e 4, piano PT - P-1 (Coord. Geografiche: 36.72707 , 14.68954)

DESCRIZIONE

Civile abitazione posta al piano terra rialzato, composto da 4,5 vani (ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n°2 camere da letto, vano pluriuso e bagno) e garage seminterrato di mq.26,00

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** - Appartamento ubicato a Scicli (RG) - Via N. Paganini 2 e 4, piano PT - P-1

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Nel suo insieme l'edificio (p.lla 690) di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, confina:

- A Nord-Est con proprietà [redacted] (p.lla 672);
- A Sud-Est con proprietà [redacted] e [redacted] (p.lla 632), con proprietà [redacted] (p.lla 777), con proprietà [redacted] (p.lla 655), con proprietà [redacted] (p.lla 656) e con proprietà [redacted] (p.lla 136);
- A Sud-Ovest con terreno di proprietà [redacted] (p.lla 670);
- A Nord-Ovest con via Niccolò Paganini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,00 m	PT
Autorimessa	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	2,50 m	P-1
Balcone scoperto	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				78,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione dei valori finali dell'immobile, si riportano gli schemi dei valori OMI rilevati e i conseguenti valori commerciali, valori catastale, valori per capitalizzazione e valori stimati allo stato attuale dedotti i costi di produzione delle certificazioni.

N.B. Il valore commerciale nello schema allegato di € 72.048,00 è stato indicato esclusivamente per l'arrotondamento della superficie convenzionale complessiva da mq. 78,75 , come da calcolo automatico, a mq. 79,00.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	690	4		A3						
	140	690	12		C6						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto è buono, buone le finiture, gli ambienti sono tutti salubri, privi di umidità o muffe, e non sono state riscontrate lesioni o fessurazioni. La pavimentazione trovasi in ceramica monocottura, rivestimenti del bagno e pezzi igienico-sanitari di qualità standard. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio, composti da vetrate e persiane esterne ugualmente in alluminio e dotate di grate antintrusione apribili in ferro.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra rialzato, salendo le scale condominiali a dx, attraverso una piccola porzione di essa composta da n°6 gradini (facilmente abbattibili con una piattaforma elevatrice, dal presumibile costo di € 2.500,00), di un edificio condominiale a 2 elevazioni fuori terra sito in Cava D'Aliga, località di Scicli, via Niccolò Paganini n°2 e 4 e sottostante piano seminterrato destinato a garage

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in cemento armato e tamponamenti in latero-cemento.
L'immobile si presenta in buone condizioni statiche, non presentando alla vista lesioni e fessurazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene allo stato attuale risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ragusa il 16/09/2009
Reg. gen. 18750 - Reg. part. 4691
Quota: 120000,00
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 15/11/2022
Reg. gen. 17855 - Reg. part. 13351
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Concessioni Edilizie:

- 1) Parere favorevole della Commissione Edilizia del 13.07.1987;
- 2) Concessione Edilizia n°2 del 17.01.1989;
- 3) Concessione Edilizia n°19 del 22.02.1992

Gli immobili risultano conformi alle concessioni edilizie di cui sopra, ma mancano del certificato di abitabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Gli immobili di che trattasi, trovasi ubicati in zona "CR" del P.R.G. vigente nel Comune di Scicli, e risultano conformi, nello stato di fatto ai progetti approvati e non necessitano di regolarizzazione urbanistiche e catastali, e sono conformi alle concessioni edilizie, per il quale sono state rilasciate dal Comune di Scicli e dagli Enti preposti tramite le seguenti Autorizzazioni e Concessioni Edilizie:

- 1) Parere favorevole della Commissione Edilizia del 13.07.1987;
- 2) Concessione Edilizia n°2 del 17.01.1989;

3) Concessione Edilizia n°19 del 22.02.1992.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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** - Appartamento ubicato a Scicli (RG) - Via N. Paganini 2 e 4, piano PT - P-1
Civile abitazione posta al piano terra rialzato, composto da 4,5 vani (ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n°2 camere da letto, vano pluriuso e bagno) e garage seminterrato di mq.26,00
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 690, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 140, Part. 690, Sub. 12, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 71.820,00
Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in

data 23.01.2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Valore dei costi di produzione delle certificazioni: € 3.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scicli (RG) - Via N. Paganini 2 e 4, piano PT - P-1	78,75 mq	912,00 €/mq	€ 71.820,00	100,00%	€ 71.820,00
				Valore di stima:	€ 71.820,00

Valore di stima: € 71.820,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore dei costi di produzione delle certificazioni	3500,00	€
Abbattimento forfettario	2820,00	€

Valore finale di stima: € 65.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il valore commerciale nello schema allegato di € 72.048,00 è stato indicato esclusivamente per l'arrotondamento della superficie convenzionale complessiva da mq. 78,75 , come da calcolo automatico, a mq. 79,00 (vedi pag.14 e 15 della Perizia estimativa del più probabile valore di mercato).

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.

Modica, li 08/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Garofalo Gianfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia estimativa del più probabile valore di mercato comprensiva di allegati documentati (Aggiornamento al 20/09/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scicli (RG) - Via N. Paganini 2 e 4, piano PT - P-1
Civile abitazione posta al piano terra rialzato, composto da 4,5 vani (ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n°2 camere da letto, vano pluriuso e bagno) e garage seminterrato di mq.26,00
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 690, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 140, Part. 690, Sub. 12, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Concessioni Edilizie: 1) Parere favorevole della Commissione Edilizia del 13.07.1987; 2) Concessione Edilizia n°2 del 17.01.1989; 3) Concessione Edilizia n°19 del 22.02.1992. Gli immobili risultano conformi alle concessioni edilizie di cui sopra, ma mancano del certificato di abitabilità.

Prezzo base d'asta: € 65.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scicli (RG) - Via N. Paganini 2 e 4, piano PT - P-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 690, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 140, Part. 690, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	78,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto è buono, buone le finiture, gli ambienti sono tutti salubri, privi di umidità o muffe, e non sono state riscontrate lesioni o fessurazioni. La pavimentazione trovasi in ceramica monocottura, rivestimenti del bagno e pezzi igienico-sanitari di qualità standard. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio, composti da vetrate e persiane esterne ugualmente in alluminio e dotate di grate antintrusione apribili in ferro.		
Descrizione:	Civile abitazione posta al piano terra rialzato, composto da 4,5 vani (ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n°2 camere da letto, vano pluriuso e bagno) e garage seminterrato di mq.26,00		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene allo stato attuale risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.		