

PERIZIA TECNICA PRIVACY

---

# TRIBUNALE DI RAGUSA

---

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2023 R.G.

PERIZIA TECNICA

Procedura promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Esperto ex art. 565 C.P.C.: dott. ing. Modica Santi



PERIZIA TECNICA PRIVACY  
**SOMMARIO**

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2023 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



## PERIZIA TECNICA PRIVACY

**INCARICO**

La seguente perizia è stata redatta dal sottoscritto dott. ing. Modica Santi, con studio ad Acate (RG) in Via Mazzini n. 65, e-mail stmodica1@virgilio.it, PEC santi.modica@ingpec.eu, tel. 0932 989960, cell. 388 6066315, il quale è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 20/06/2023 ed ha accettato l'incarico in data 28/06/2023, prestando giuramento di rito.

**PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ragusa (RG) - Viale Europa n. 64, piano T., S1 (Coord. Geografiche: 36.929193,14.717612)

**DESCRIZIONE**

Ampio locale artigianale sito in Viale Europa nel tratto compreso tra Via U. La Malfa e la rotatoria che è in testa a Corso Italia, in posizione abbastanza centrale, ubicato al primo piano sottostrada, con un ingresso pedonale e lo spazio per una piccola esposizione o area commerciale ubicati al piano terra con accesso diretto dal Viale e accesso carrabile tramite una scivola condominiale attestata su Viale Europa. L'immobile, per l'uso a cui è adibito si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Esso presenta delle difformità edilizie e catastali che sono comunque regolarizzabili. Il vano al piano terra in cui si trova l'ingresso pedonale, ha un'ampia vetrata posta sul prospetto che si affaccia su Viale Europa il quale però è arretrato rispetto al filo stradale ed è separato quest'ultimo da uno spazio condominiale che rimanendo alla stessa quota del piano terra, lo circonda su tre lati. La suddetta vetrata consente all'immobile di essere visibile dal viale. In essa si trova la porta di ingresso e il resto è utilizzabile come vetrina. All'interno di questo vano si trova uno spazio che viene utilizzato come esposizione a servizio del sottostante laboratorio artigianale ed un'ampia scala a giorno che conduce al sottostante laboratorio. Il locale artigianale che si trova al primo piano sottostrada ha una forma assimilabile ad una elle in cui la parte di superficie maggiore è parallela al viale e all'interno di essa ci sono due piccoli uffici e i servizi igienici, mentre il resto della superficie è adibita a laboratorio artigianale. L'altro lato della elle è ortogonale al viale ed è utilizzato per una parte a deposito e per il resto a laboratorio. L'immobile per circa i 2/3 della sua superficie che corrisponde con la porzione parallela al viale, fa parte di un condominio composto da otto piani fuori terra e da due piani interrati e che catastalmente è identificato con la Part. 49 del Foglio A/52, mentre per la restante superficie che corrisponde con la porzione ortogonale al viale, fa parte di un altro fabbricato composto da un piano terra e da due piani interrati il cui ingresso è posto su Via Alcide De Gasperi e fa capo alla Part. 1243 dello stesso Foglio A/52. In sintesi le difformità riscontrate derivano dal fatto che dal punto di vista urbanistico, non è stata trovata la pratica che giustifica l'accorpamento delle due porzioni appartenenti a due fabbricati diversi realizzati a seguito di altrettante concessioni edilizie, così come non è stata trovata la pratica edilizia che autorizzava il frazionamento del primo piano sottostrada che secondo la concessione edilizia che verrà indicata in seguito nell'apposito paragrafo, era stato autorizzato per essere un unico locale. La difformità è anche dal punto di vista catastale in quanto l'immobile in questione pur gravando su due particelle distinte è stato censito impropriamente con un solo identificativo catastale sia in termini di particella (Part. 49) che in termini di subalterni (sub 35), mentre pur essendo un'unica unità immobiliare avrebbe dovuto assumere nei dati identificativi i numeri delle due particelle su cui insiste, con due subalterni diversi, uno per ciascuna particella interessata.

La vendita del bene è soggetta IVA.



## PERIZIA TECNICA PRIVACY

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.

La vendita è soggetta ad IVA poichè l'immobile appartiene ad una persona giuridica assoggettata al regime ordinario dell'IVA.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 19/7/2023, in modalità ordinaria, congiuntamente al custode e ad esso hanno partecipato entrambe i soci della ditta esecutata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala inoltre che in caso di trasferimento di proprietà, sarà necessario realizzare al primo piano sottostrada, in adiacenza all'accesso carraio, una parete divisoria al fine di delimitare l'accesso pedonale per i locali del secondo piano sottostrada che non sono oggetto di questa procedura.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ragusa (RG) - Viale Europa n. 64, piano T., S1

---

## 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)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

Il bene appartiene alla ditta esecutata in virtù dell'atto di conferimento in società rogato dal notaio dott. M. Ottaviano in data 28/09/1993, Rep. n. 68230.

---

## CONFINI

---

L'immobile in questione, per la parte al piano terra confina sui lati Ovest, Nord e Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a Sud con Viale Europa, mentre per la parte al primo piano interrato confina ad Ovest con l'area di sedime su cui insiste il condominio corrispondente con la Part. 223 del Foglio A/52, a Nord con un'unità immobiliare di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con area condominiale corrispondente con la scivola di accesso ai piani interrati, a Sud con Viale Europa.



PERIZIA TECNICA PRIVACY

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	380,00 mq	400,00 mq	1	400,00 mq	3,50 m	S1
Opifici	190,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	3,70 m	S1
Magazzino	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,20 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>624,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>624,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è composta da un ambiente posto al piano terra e da due ampi spazi al primo piano interrato. In particolare il vano del piano terra che prospetta su Viale Europa, è separato da quest'ultimo da un'area condominiale che in questo tratto è priva di qualsiasi recinzione e pertanto pur essendo proprietà privata, si configura come se fosse un'estensione dello stesso marciapiede di Viale Europa. Questo vano che si estende per una superficie lorda di circa 26 mq ed una interna di circa 23 mq, in realtà ha una superficie netta calpestabile di 12 mq in quanto il resto della superficie è occupata dalla scala che scende al piano sottostante. Questo ambiente che è pure munito di due ampie vetrate che si aprono verso Viale Europa, ha le caratteristiche di un piccolo spazio espositivo a servizio del sottostante laboratorio. Per quanto riguarda il piano interrato, esso ha una superficie lorda complessiva di circa 610 mq, con una superficie netta di 570 mq. Internamente è composto da due grandi spazi, uno che si estende parallelamente al Viale Europa e che insiste sulla Part. 49, la cui superficie netta interna è di 380 mq e quella lorda di circa 400 mq e l'altro che si estende ortogonalmente a Viale Europa che insiste sulla Part. 1243, è composto da un unico vano di forma trapezoidale utilizzato a magazzino e laboratorio, la cui superficie netta è di circa 190 mq e quella lorda è di circa 210 mq. All'interno del locale di 380 mq sono stati ricavati due uffici, rispettivamente di circa 12.50 mq e circa 18 mq per la gestione e amministrazione dell'attività, uno spazio espositivo di circa 64 mq adiacente alla scala che scende dal piano terra ed un servizio igienico con relativo antibagno di circa 6 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1985 al 14/01/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 52, Part. 49, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 566 Rendita € 4.866,00 Piano T - S1



PERIZIA TECNICA PRIVACY

Dal 14/01/1988 al 05/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 52, Part. 49, Sub. 35, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 4.183,00 Piano S1 - T.
------------------------------	-------------------	--

L'intestazione catastale corrisponde con quella reale.

Dai dati riscontrati manca comunque un passaggio intermedio, ovvero il trasferimento della proprietà avvenuto con l'atto di vendita del notaio Leonardo Cabibbo dell'8/1/1987, Rep. n. 5604, avvenuto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'impresa individuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Relativamente alla situazione catastale si ribadisce quanto indicato precedentemente, ovvero che l'immobile insiste su due particelle e pertanto la sua identificazione dovrebbe fare riferimento ad entrambe le particelle con due subalterni distinti, uno per la Part. 49 e l'altro per la Part. 1243 e di conseguenza avere due planimetrie catastali, una per ogni porzione.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	52	49	35	1	D8				4183,3 €	S1 - T	

**Corrispondenza catastale**

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

I dati riportati innanzi riportano la consistenza attuale dell'immobile e quindi teoricamente sarebbero da ritenere corretti, ma in realtà sono incompleti in quanto l'immobile pur mantenendo la sua unicità deve essere identificato con la particella su cui ciascuna porzione insiste con un suo numero di subalterno. Per la regolarizzazione al catasto dei fabbricati di questa irregolarità si stima una spesa complessiva di € 1.500,00 oltre IVA e oneri accessori.

**PRECISAZIONI**

L'unica precisazione che va riportata, così come indicato nei paragrafi precedenti, è che l'immobile pur avendo la planimetria catastale che a meno di piccoli aggiustamenti riporta lo stato dei luoghi attuali, dovrà essere comunque normalizzato procedendo ad un nuovo accatastamento che porterà ad avere due planimetrie catastali, così come per quanto verrà riportato più avanti, dovrà essere normalizzata anche la regolarità urbanistica.



PERIZIA TECNICA PRIVACY

**PATTI**

Nessuno.

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono e conforme a quella che è la sua attuale destinazione d'uso di laboratorio artigianale per la preparazione di tende.

**PARTI COMUNI**

Così come riportato sul titolo di proprietà, l'immobile condivide con il resto del condominio "la comproprietà proporzionale della scivola di accesso suddetta e delle altre parti, opere e installazioni dell'edificio che relativamente al piano di cui trattasi sono per legge oggetto di condominio".

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

In merito all'oggetto di questo paragrafo non è stato riscontrato nulla.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'unità immobiliare fa parte di due edifici realizzati entrambe con strutture portanti in cemento armato composte da pilastri, travi e solai in latero-cemento, progettate in regime non sismico. L'immobile è rifinito per la parte esterna alla pari del resto del condominio di cui fa parte e per la parte interna con finiture e impianti consoni all'attività che si svolge al suo interno.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dalla stessa ditta esecutata la quale continua ad utilizzarlo per la sua attività lavorativa.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1979 al 08/01/1987	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Sulsenti	03/04/1979	66908	12907



PERIZIA TECNICA PRIVACY

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	27/04/1979	5459	4912
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Ragusa	23/04/1979	1424	202
Dal <b>08/01/1987</b> al <b>28/09/1993</b>	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Leonardo Cabibbo	08/01/1987	5604	1298
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	29/01/1987	1516	1307
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Ragusa	28/01/1987	407			
Dal <b>28/09/1993</b> al <b>05/03/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio M. Ottaviano	28/09/1983	68230	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	08/10/1993	12368	9824
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.





## PERIZIA TECNICA PRIVACY

Relativamente alla ricostruzione della provenienza dell'intero immobile, che di fatto insiste su due particelle confinanti ma distinte tra loro, fermo restando che esso nella sua globalità, sia per quanto è descritto sul titolo di proprietà dell'8/1/1987 che per quanto è riportato sulla planimetria catastale del 14/01/1988, ha la stessa consistenza attuale, è necessario chiarire che dalle ricerche condotte dallo scrivente non è stato possibile riscontrare la continuità storica della porzione che ricade sulla Particella 1243. Da dette ricerche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Ragusa, il catasto di Ragusa e l'archivio notarile di Modica, è stata ricostruita la continuità dei titoli di proprietà della parte che ricade sulla Particella 49 fino al 3/4/1979, mentre per la porzione che ricade sulla Particella 1243, purtroppo non è stato trovato il titolo che trasferisce la proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale in data 8/1/1987, con atto di vendita del notaio dott. L. Cabibbo, Rep. n. 5604, vendette all'impresa artigiana \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalle ricerche svolte è stato trovato che la Particella 1243 originariamente apparteneva ai germani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in data 30/1/1978, giusto atto del notaio G. Sulsenti, fu venduta alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente la suddetta ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vendette con atto del notaio G. Sulsenti rogato il 10/2/1983, Rep. n. 71398, i due piani soprastanti a quello in questione, dichiarando in questo atto che il piano sottostante a quelli trasferiti apparteneva a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 30/03/2007  
Reg. gen. 8316 - Reg. part. 2078  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Data: 29/03/2007  
N° repertorio: 35618  
N° raccolta: 7195

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Ragusa il 29/05/2023  
Reg. gen. 8701 - Reg. part. 6397  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio si è appurato quanto segue:

- per la cancellazione del verbale di pignoramento la spesa è di € 294,00;
- per la cancellazione delle ipoteche legali e giudiziali, gli oneri non sono quantificabili a priori in quanto essi



### PERIZIA TECNICA PRIVACY

sono composti da una parte di costi fissi dati dall'imposta di bollo che è pari ad € 59,00 e dalla tassa ipotecaria che è pari ad € 35,00 e da una parte variabile che è data dall'imposta ipotecaria la quale è pari allo 0,5% del valore minimo tra il prezzo di aggiudicazione e il valore dell'iscrizione dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico legato ai parametri della zona in cui l'immobile insiste, lo scrivente ritiene che non ci sia niente da specificare in quanto esso si trova all'interno di due edifici realizzati con regolare concessione edilizia e per i rilievi effettuati non sono stati riscontrati ampliamenti di volume e di superficie.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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.

Così come detto precedentemente, l'unità immobiliare fa parte di due fabbricati che sono stati edificati con regolari concessioni edilizie ma che appartenevano a soggetti diversi e ricadevano su lotti e particelle diverse, uno con ingresso dal Viale Europa e l'altro con ingresso da Via Alcide De Gasperi che è una strada parallela al Viale.

In particolare il fabbricato che si affaccia su Viale Europa e che fa capo alla Particella 49 del Foglio A/52, è stato edificato a seguito della Concessione Edilizia n. 600/1977 rilasciata in data 12/5/1978 ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e volturata in data 4/5/1979 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che è colui che in data 8/1/1987 ha venduto all'impresa artigiana \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La voltura dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenne a seguito dell'atto di vendita rogato dal notaio G. Sulsenti del 3/4/1979, Rep. 66908.

Per quanto riguarda l'altra porzione di immobile che fa parte del fabbricato che ha l'accesso da Via Alcide De Gasperi e che ricade sulla Part. 1243 dello stesso Foglio A/52, risulta che tale fabbricato ricade all'interno del lotto B della lottizzazione n. 228/1975 ed è stato realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 503/1977 rilasciata in data 14/10/1977 ai germani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, con atto del notaio dott. G. Sulsenti del 30/1/1978, esso fu venduto alla ditta costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dopodichè alla concessione edilizia originaria seguirono le varianti del 22/7/1978, 11/11/1978 e 23/9/1980.

### **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.



## PERIZIA TECNICA PRIVACY

Si precisa che dal punto di vista della regolarità edilizia, sulla scorta della documentazione che è parte integrante delle suddette concessioni, è stato riscontrato che l'immobile in questione rientra nelle superfici e nei volumi autorizzati, ma ciò nonostante ha bisogno di essere regolarizzato per i seguenti motivi:

- non è stata trovata l'autorizzazione che permetteva la fusione delle due porzioni appartenenti a due fabbricati diversi, realizzati con concessioni diverse;
- non è stata trovata l'autorizzazione con la quale venivano frazionati i piani terra e primo sottostrada che dagli elaborati autorizzati, costituivano un unico magazzino per ciascun piano;
- non è stata trovata l'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale adibito ad attività artigianale.

Alla luce di ciò, c'è altresì da aggiungere che il certificato di agibilità rilasciato in data 7/7/1981 e che viene citato sull'atto di vendita del notaio L. Cabibbo dell'8/1/1987, Rep. n. 5604, non è da ritenere valido per questo immobile in quanto fa riferimento ad una situazione diversa da quella attuale.

Pertanto l'immobile necessita di essere regolarizzato con una pratica di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Per detta regolarizzazione edilizia si stima un costo di circa € 5.000,00 che è da intendere comunque a livello indicativo in quanto l'oblazione e gli oneri di urbanizzazione saranno conteggiati dall'Ufficio preposto solo dopo la presentazione della pratica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione a corredo dell'immobile in questione non è stata riscontrata la presenza di vincoli che gravano su di esso.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, per quanto è stato riferito dai titolari della ditta esecutata, essi ammontano a circa € 200,00 annui.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Trattandosi di un solo bene, per ovvi motivi ci sarà un unico lotto.

La vendita sarà soggetta ad IVA in quanto si tratta di un bene strumentale appartenente ad un soggetto giuridico soggetto al regime IVA.

Il valore del bene pignorato è stato determinato a seguito di un'indagine di mercato tra immobili simili ad esso o comunque assimilabili, tenendo conto dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, dello stato di manutenzione e conservazione e della consistenza, applicando il metodo comparativo con altri immobili simili o assimilabili e che sono stati oggetto di recente compravendita o sono tutt'ora oggetto di trattativa. Il valore suddetto è stato inoltre corretto, tenendo conto delle spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità evidenziate nel corpo della relazione sia di carattere urbanistico che catastale e di eventuali vizi occulti che potrebbero presentarsi e di cui non si sono avute notizie nel corso delle attività tecniche condotte dallo scrivente fino alla data di redazione della presente relazione.

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



PERIZIA TECNICA PRIVACY

- Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ragusa (RG) - Viale Europa n. 64, piano T., S1

Ampio locale artigianale sito in Viale Europa nel tratto compreso tra Via U. La Malfa e la rotatoria che è in testa a Corso Italia, in posizione abbastanza centrale, ubicato al primo piano sottostrada, con un ingresso pedonale e lo spazio per una piccola esposizione o area commerciale ubicati al piano terra con accesso diretto dal Viale e accesso carrabile tramite una scivola condominiale attestata su Viale Europa. L'immobile, per l'uso a cui è adibito si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Esso presenta delle difformità edilizie e catastali che sono comunque regolarizzabili. Il vano al piano terra in cui si trova l'ingresso pedonale, ha un'ampia vetrata posta sul prospetto che si affaccia su Viale Europa il quale però è arretrato rispetto al filo stradale ed è separato quest'ultimo da uno spazio condominiale che rimanendo alla stessa quota del piano terra, lo circonda su tre lati. La suddetta vetrata consente all'immobile di essere visibile dal viale. In essa si trova la porta di ingresso e il resto è utilizzabile come vetrina. All'interno di questo vano si trova uno spazio che viene utilizzato come esposizione a servizio del sottostante laboratorio artigianale ed un'ampia scala a giorno che conduce al sottostante laboratorio. Il locale artigianale che si trova al primo piano sottostrada ha una forma assimilabile ad una elle in cui la parte di superficie maggiore è parallela al viale e all'interno di essa ci sono due piccoli uffici e i servizi igienici, mentre il resto della superficie è adibita a laboratorio artigianale. L'altro lato della elle è ortogonale al viale ed è utilizzato per una parte a deposito e per il resto a laboratorio. L'immobile per circa i 2/3 della sua superficie che corrisponde con la porzione parallela al viale, fa parte di un condominio composto da otto piani fuori terra e da due piani interrati e che catastalmente è identificato con la Part. 49 del Foglio A/52, mentre per la restante superficie che corrisponde con la porzione ortogonale al viale, fa parte di un altro fabbricato composto da un piano terra e da due piani interrati il cui ingresso è posto su Via Alcide De Gasperi e fa capo alla Part. 1243 dello stesso Foglio A/52. In sintesi le difformità riscontrate derivano dal fatto che dal punto di vista urbanistico, non è stata trovata la pratica che giustifica l'accorpamento delle due porzioni appartenenti a due fabbricati diversi realizzati a seguito di altrettante concessioni edilizie, così come non è stata trovata la pratica edilizia che autorizzava il frazionamento del primo piano sottostrada che secondo la concessione edilizia che verrà indicata in seguito nell'apposito paragrafo, era stato autorizzato per essere un unico locale. La difformità è anche dal punto di vista catastale in quanto l'immobile in questione pur gravando su due particelle distinte è stato censito impropriamente con un solo identificativo catastale sia in termini di particella (Part. 49) che in termini di subalterni (sub 35), mentre pur essendo un'unica unità immobiliare avrebbe dovuto assumere nei dati identificativi i numeri delle due particelle su cui insiste, con due subalterni diversi, uno per ciascuna particella interessata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 49, Sub. 35, Zc. 1, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 218.400,00

La stima per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, è stata effettuata con il metodo comparativo, dopo aver esperito un'indagine per immobili simili a quello trattato e che insistono nella stesa area o aree assimilabili ad essa, e che siano stati oggetto di compravendita o che al momento sono oggetto di trattativa. Da detta indagine è emerso che allo stato attuale il più probabile valore di mercato medio è da assumere nella misura di € 350,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale Ragusa (RG) - Viale Europa n. 64, piano T., S1	624,00 mq	350,00 €/mq	€ 218.400,00	100,00%	€ 218.400,00
				Valore di stima:	€ 218.400,00



PERIZIA TECNICA PRIVACY

Valore di stima: € 218.400,00

**Deprezamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1500,00	€
Riduzione per rischi per eventuali vizi occulti	10,00	%
Arrotondamento per giungere a cifra tonda	60,00	€

**Valore finale di stima: € 190.000,00**

La stima per determinare il valore da porre a base d'asta è stata effettuata partendo dalla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare effettuata con un'indagine di mercato e decurtando detto valore degli oneri per la sua regolarizzazione urbanistica e catastale e di una percentuale del 10% per eventuali vizi occulti che ha condotto all'importo di € 190.060,00 il quale è stato arrotondato in cifra tonda ad € 190.000,00.

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Si segnala che dall'esame di tutta la documentazione che è stata visionata presso la sezione urbanistica dell'ufficio tecnico del Comune di Ragusa, le banche dati catastale e della Conservatoria dei RR.II. e l'archivio notarile di Modica, non è stato possibile documentare l'acquisizione della porzione di immobile che insiste sulla Part. 1243 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che è colui che ha venduto l'immobile alla ditta artigiana \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, successivamente diventata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita. Si segnala altresì che l'immobile nella sua consistenza attuale, è nella piena disponibilità della ditta eseguita e della precedente impresa artigiana \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'8/1/1987 ed inoltre che esso è inserito nella banca dati catastali dal 14/1/1988 e a dire dei titolari della ditta eseguita nessuno ha mai promosso azioni di rivalsa sulla porzione di cui ad oggi non è stato possibile documentare il passaggio di proprietà citato innanzi.

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.

Acate, li 13/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
dott. ing. Modica Santi



## PERIZIA TECNICA PRIVACY

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ragusa (RG) - Viale Europa n. 64, piano T., S1  
Ampio locale artigianale sito in Viale Europa nel tratto compreso tra Via U. La Malfa e la rotatoria che è in testa a Corso Italia, in posizione abbastanza centrale, ubicato al primo piano sottostrada, con un ingresso pedonale e lo spazio per una piccola esposizione o area commerciale ubicati al piano terra con accesso diretto dal Viale e accesso carrabile tramite una scivola condominiale attestata su Viale Europa. L'immobile, per l'uso a cui è adibito si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Esso presenta delle difformità edilizie e catastali che sono comunque regolarizzabili. Il vano al piano terra in cui si trova l'ingresso pedonale, ha un'ampia vetrata posta sul prospetto che si affaccia su Viale Europa il quale però è arretrato rispetto al filo stradale ed è separato quest'ultimo da uno spazio condominiale che rimanendo alla stessa quota del piano terra, lo circonda su tre lati. La suddetta vetrata consente all'immobile di essere visibile dal viale. In essa si trova la porta di ingresso e il resto è utilizzabile come vetrina. All'interno di questo vano si trova uno spazio che viene utilizzato come esposizione a servizio del sottostante laboratorio artigianale ed un'ampia scala a giorno che conduce al sottostante laboratorio. Il locale artigianale che si trova al primo piano sottostrada ha una forma assimilabile ad una elle in cui la parte di superficie maggiore è parallela al viale e all'interno di essa ci sono due piccoli uffici e i servizi igienici, mentre il resto della superficie è adibita a laboratorio artigianale. L'altro lato della elle è ortogonale al viale ed è utilizzato per una parte a deposito e per il resto a laboratorio. L'immobile per circa i 2/3 della sua superficie che corrisponde con la porzione parallela al viale, fa parte di un condominio composto da otto piani fuori terra e da due piani interrati e che catastalmente è identificato con la Part. 49 del Foglio A/52, mentre per la restante superficie che corrisponde con la porzione ortogonale al viale, fa parte di un altro fabbricato composto da un piano terra e da due piani interrati il cui ingresso è posto su Via Alcide De Gasperi e fa capo alla Part. 1243 dello stesso Foglio A/52. In sintesi le difformità riscontrate derivano dal fatto che dal punto di vista urbanistico, non è stata trovata la pratica che giustifica l'accorpamento delle due porzioni appartenenti a due fabbricati diversi realizzati a seguito di altrettante concessioni edilizie, così come non è stata trovata la pratica edilizia che autorizzava il frazionamento del primo piano sottostrada che secondo la concessione edilizia che verrà indicata in seguito nell'apposito paragrafo, era stato autorizzato per essere un unico locale. La difformità è anche dal punto di vista catastale in quanto l'immobile in questione pur gravando su due particelle distinte è stato censito impropriamente con un solo identificativo catastale sia in termini di particella (Part. 49) che in termini di subalterni (sub 35), mentre pur essendo un'unica unità immobiliare avrebbe dovuto assumere nei dati identificativi i numeri delle due particelle su cui insiste, con due subalterni diversi, uno per ciascuna particella interessata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 49, Sub. 35, Zc. 1, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico legato ai parametri della zona in cui l'immobile insiste, lo scrivente ritiene che non ci sia niente da specificare in quanto esso si trova all'interno di due edifici realizzati con regolare concessione edilizia e per i rilievi effettuati non sono stati riscontrati ampliamenti di volume e di superficie.

**Prezzo base d'asta: € 190.000,00**



PERIZIA TECNICA PRIVACY

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ragusa (RG) - Viale Europa n. 64, piano T., S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 49, Sub. 35, Zc. 1, Categoria D8	<b>Superficie</b>	624,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è buono e conforme a quella che è la sua attuale destinazione d'uso di laboratorio artigianale per la preparazione di tende.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Ampio locale artigianale sito in Viale Europa nel tratto compreso tra Via U. La Malfa e la rotatoria che è in testa a Corso Italia, in posizione abbastanza centrale, ubicato al primo piano sottostrada, con un ingresso pedonale e lo spazio per una piccola esposizione o area commerciale ubicati al piano terra con accesso diretto dal Viale e accesso carrabile tramite una scivola condominiale attestata su Viale Europa. L'immobile, per l'uso a cui è adibito si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Esso presenta delle difformità edilizie e catastali che sono comunque regolarizzabili. Il vano al piano terra in cui si trova l'ingresso pedonale, ha un'ampia vetrata posta sul prospetto che si affaccia su Viale Europa il quale però è arretrato rispetto al filo stradale ed è separato quest'ultimo da uno spazio condominiale che rimanendo alla stessa quota del piano terra, lo circonda su tre lati. La suddetta vetrata consente all'immobile di essere visibile dal viale. In essa si trova la porta di ingresso e il resto è utilizzabile come vetrina. All'interno di questo vano si trova uno spazio che viene utilizzato come esposizione a servizio del sottostante laboratorio artigianale ed un'ampia scala a giorno che conduce al sottostante laboratorio. Il locale artigianale che si trova al primo piano sottostrada ha una forma assimilabile ad una elle in cui la parte di superficie maggiore è parallela al viale e all'interno di essa ci sono due piccoli uffici e i servizi igienici, mentre il resto della superficie è adibita a laboratorio artigianale. L'altro lato della elle è ortogonale al viale ed è utilizzato per una parte a deposito e per il resto a laboratorio. L'immobile per circa i 2/3 della sua superficie che corrisponde con la porzione parallela al viale, fa parte di un condominio composto da otto piani fuori terra e da due piani interrati e che catastalmente è identificato con la Part. 49 del Foglio A/52, mentre per la restante superficie che corrisponde con la porzione ortogonale al viale, fa parte di un altro fabbricato composto da un piano terra e da due piani interrati il cui ingresso è posto su Via Alcide De Gasperi e fa capo alla Part. 1243 dello stesso Foglio A/52. In sintesi le difformità riscontrate derivano dal fatto che dal punto di vista urbanistico, non è stata trovata la pratica che giustifica l'accorpamento delle due porzioni appartenenti a due fabbricati diversi realizzati a seguito di altrettante concessioni edilizie, così come non è stata trovata la pratica edilizia che autorizzava il frazionamento del primo piano sottostrada che secondo la concessione edilizia che verrà indicata in seguito nell'apposito paragrafo, era stato autorizzato per essere un unico locale. La difformità è anche dal punto di vista catastale in quanto l'immobile in questione pur gravando su due particelle distinte è stato censito impropriamente con un solo identificativo catastale sia in termini di particella (Part. 49) che in termini di subalterni (sub 35), mentre pur essendo un'unica unità immobiliare avrebbe dovuto assumere nei dati identificativi i numeri delle due particelle su cui insiste, con due subalterni diversi, uno per ciascuna particella interessata.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla stessa ditta esecutata la quale continua ad utilizzarlo per la sua attività lavorativa.		





## PERIZIA TECNICA PRIVACY

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 30/03/2007  
Reg. gen. 8316 - Reg. part. 2078  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Data: 29/03/2007  
N° repertorio: 35618  
N° raccolta: 7195

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Ragusa il 29/05/2023  
Reg. gen. 8701 - Reg. part. 6397  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

