

TRUBUNALE

RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®
OGGETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®
PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PORTFOLIO



E.I.

223/2023

LOTTO

UNICO

DATA

13 maggio 2024

ING. GIACOMO IOZZIA

E-MAIL ing.g.iozzia@gmail.com
P.E.C. giacomo.iozzia@ingpec.eu
CELL. 338 1764691

STUDIO PROFESSIONALE
Via Cornelia 45 (palazzo Cosmo 2), 97015 Modica (RG)
TELL. 0932 1911136

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, n. iscriz. 1162
Elenco Certificatori Energetici della Regione Sicilia, n. iscriz. 7332

Albo Unico dei Professionisti della Regione Sicilia, n. iscriz. 6868

Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale è vietata ogni

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

NUMERO DI RUOLO: 223/2023

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Giacomo Iozzia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° 1162. Studio professionale a Modica in Via Cornelia 45 (Palazzo Cosmo 2).

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Emauele Muriana, Studio professionale a Modica, Via Martino Spanzotti 3

PARTE RICORRENTE: FINO 1 SECURATION SRL, C.F. 09966380967

PARTE RESISTENTE: Sig. Giovanni Cataudella, C.F. CTDGNN69A01H163L

1 - PREMESSA

Io, sottoscritto Ing. Giacomo Iozzia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1162, secondo quanto disposto dal Giudice Esecutore Dott. Gilberto Orazio Rapisarda in merito all'esecuzione immobiliare n.223/2023, ho ricevuto l'incarico di stima degli immobili di seguito indicati, comprendenti le prestazioni riportate nel verbale di conferimento.

2 - OPERAZIONI ESEGUITE DAL C.T.U.

Lo scrivente ha effettuato le necessarie ricerche, consultazioni e visure varie.

Previo avviso alle parti, lo scrivente da inizio alle operazioni peritali unitamente al Custode Giudiziario, accendendo ai luoghi, effettuando gli opportuni rilievi di rito.

3 - IDENTIFICAZIONI DEI BENI OGGETTO DI STIMA LOTTO UNICO

Il bene immobile oggetto di stima della presente è un **locale artigianale sito in Via Paestum 87 a Ragusa, Primo Piano sottostrada, catastalmente censita nel Catasto Urbano del Comune di Ragusa al Foglio A99, Particella 498, Subalterno 21, categoria catastale D/7, consistenza 504 m².**

3.1 – ATTO DI PROVENIENZA

La parte resistente acquisisce il bene immobile in oggetto tramite SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/05/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 3204 - ORDINANZA TRASLATIVA Trascrizione n.6673.

3.2 – QUOTE DI PROPRIETA'

La parte resistente è proprietaria del lotto per una quota pari al 1000/1000.

3.3 – PROVENIENZA VENTENNALE

Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, ricostruendo quanto segue (dal più recente al meno recente):

1. Anno 2023 - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/05/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA; proprietario **Giovanni Cataudella** (CF **CTDGNN69A01H163L**)
2. Anno 2003 - Atto del 24/01/2003 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 67165 – COMPRAVENDITA; proprietario **TIME INTERNATIONAL DI CATAUDELLA GIOVANNI E GIBALDI SIMAONA S.N.C** (CF **01202660880**)
3. Anno 2002 – Atto del 15/02/2002 Pubblico ufficiale M. ZICHICHI Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 58144 - UR Sede RAGUSA (RG) Registrazione n. 407 registrato in data 01/03/2002 – COMPRAVENDITA; proprietario **I.A.S. DI CASONE E C. S.A.S** (CF **00873770882**)

4 – DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI – LOTTO UNICO

4.1 – CARATTERISTICHE GENERALI

Immobile adibito a Locale Artigianale, posto al Primo Piano sottostrada di un palazzo inserito in un'area densamente edificata con fabbricati della stessa tipologia edilizia. L'immobile si trova in una zona periferica della città di Ragusa, vicino allo stadio Aldo Caccamo.

Principali caratteristiche strutturali ed estetiche dell'unità immobiliare oggetto della presente:

- Struttura portante intelaiata con pilastri e relative travi in cemento armato più solaio in laterocemento;
- Tamponamenti esterni in mattoni forati;

- Tamponamenti interni sia in mattoni forati intonacati sia in cartongesso;
- Controsoffitto in cartongesso;
- Consistenza di 504 m² circa;

Il locale è costituito da un lungo corridoio all'ingresso (circa 49m²) che porta a tutti gli altri vani, costituiti da:

- Primo ufficio, circa 31m²;
- Secondo ufficio, circa 41m²;
- Un grande vano con finestre che può essere adibito alla produzione di prodotti vari, circa 182m²;
- Wc annesso al vano precedente, completo di bagni divisi per genere, circa 13m²;
- Un grande magazzino senza finestre, circa 157m²;
- Infissi esterni in alluminio (si segnalano punti in cui gli stessi non garantiscono la perfetta tenuta all'aria e all'acqua);
- Porte interne in legno compensato;
- Pavimentazione interna in ceramica tranne che negli uffici dove si segnala la presenza di laminato in legno compensato (danneggiato da infiltrazioni).

In generale la fattura delle rifiniture interne e degli impianti rispecchia l'edilizia degli anni 2000. L'immobile è posto ad angolo, con circa 1/3 delle pareti perimetrali finestrate, infatti tutti gli ambienti, ad esclusione dei wc e del magazzino, sono abbastanza luminosi. L'altezza interna è congrua alla destinazione d'uso di locale artigianale. Al momento del sopralluogo l'immobile presenta diverse manifestazioni di infiltrazione che necessitano di interventi di risanamento, nello specifico il magazzino e i locali wc hanno bisogno di interventi di ristrutturazione: la sensazione personale è che il locale sia stato soggetto ad allagamento.

Le condizioni generali sono quasi sotto la soglia minima per la normale fruizione dei locali artigianali: IL LOCALE DEVE ESSERE RISTRUTTURATO.

4.2 – CLASSE ENERGETICA

La produzione dell'A.P.E. è a carico dell'aggiudicatario del Lotto. Come da circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, nella presente si quantificheranno i costi per la redazione dell'A.P.E. e del libretto dell'impianto (necessario al fine del deposito dell'A.P.E. presso il catasto energetico regionale) come da indicazioni del tribunale. Queste spese verranno poi detratte dal valore finale dell'immobile.

4.3 – CONFORMITA' URBANISTICA E AGIBILITA' DELLO STABILE

il CTU ha personalmente eseguito l'accesso agli atti presso il comune di Ragusa per reperire copie della documentazione che attesti la conformità urbanistica e l'agibilità. È stato ritrovato quanto riportato in seguito:

1. Concessione Edilizia 140/95 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 24/03/1995 con cui è stato edificato l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione;
2. Concessione Edilizia 285/98 (in variante alla precedente di cui al punto 1) rilasciata dal Comune di Ragusa in data 12/10/1999;
3. Autorizzazione edilizia AP/239/2002

Io scrivente, durante il sopralluogo, ha accertato le seguenti difformità rispetto alla planimetria depositata presso il comune di Ragusa:

1. Il grande ufficio entrando a destra è stato diviso in due uffici;
2. Nel corridoio, che disimpegna l'intero immobile, sono state create due piccole rientranze
3. Nel magazzino, alla fine del corridoio, è stato creato un piccolo ripostiglio;
4. Il taglio dei servizi igienici è diverso.

In generale non sono difformità importanti ma, a prescindere, devono essere regolarizzate tramite opportuna pratica presso il Comune di Ragusa.

4.4 – CONFORMITA' CATASTALE

Fatte le dovute ricerche, posso dire che l'immobile è catastalmente conforme.

5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO

Il valore di mercato del lotto sarà determinato tramite il metodo della Stima Sintetica Comparativa, tramite la quale si arriva a formulare un valore di stima scomponendo il singolo bene nelle sue parti ed analizzandole in base allo stato di conservazione, all'epoca di costruzione ed agli impianti tecnologici e rifiniture varie presenti.

Valutando gli attuali prezzi di mercato, considerando l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche interne ed esterne, gli impianti tecnologici sia presenti che non, da indagini ho personalmente riscontrato che il valore attuale dell'immobile in oggetto oscilla tra 300,00Euro/m² e 750,00Euro/m² (fonte *Banca delle quotazioni immobiliari, Agenzia*

delle Entrate e ricerche personali): si assume così un valore pari a **500,00Euro/m²**, a causa delle condizioni in cui versa l'immobile.

DESTINAZIONE D'USO	ALIQUOTA [Euro/m ²]	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	SUPERFICE LORDA [m ²]	VALORE PARZIALE
LOCALE ARTIGIANALE	500,00	1,0	504,0	252.000,00 €
VALORE TOTALE PER DESTINAZIONE USO				252.000,00 €

6 – DETERMINAZIONE SPESE SCATURITE DAL PRECEDENTE PUNTO 4

6.1 REDAZIONE APE

REDAZIONE APE	VALORE PARZIALE
PARCELLA TECNICO ABILITATO (IVA COMPRESA) PER REDAZIONE APE	
LIBRETTO DELL'IMPIANTO	
SPESE TOTALE	500,00 €

6.2 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE:

PRATICA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	VALORE PARZIALE
PARCELLA TECNICO ABILITATO (IVA COMPRESA)	2.000,00 €
SPESE PRATICA	400,00 €
OBLAZIONE ART. 37	1.000,00 €
SPESE TOTALE	3.400,00 €

QUINDI LE SPESE TOTALI DA SOTTRARRE AL VALORE STIMATO SONO PARI A:

SPESE DI CUI AL PUNTO	VALORE PARZIALE
6.1	500,00 €
6.2	3.400,00 €
VALORE TOTALE	3.900,00 €

7 – CONCLUSIONI – LOTTO UNICO

Locale artigianale sito in Via Paestum 87 a Ragusa, Primo Piano sottostrada, catastalmente censita nel Catasto Urbano del Comune di Ragusa al Foglio A99, Particella 498, Subalterno 21, categoria catastale D/7, consistenza 504 m².

Il valore definitivo dell'immobile è dato dal valore stimato meno le spese calcolate. Si applica poi l'abbattimento del 15%, cioè:

DESCRIZIONE	VALORE PARZIALE
VALORE LORDO STIMATO DI CUI AL PUNTO 5	252.000,00 €
SPESE LORDE STIMATE DI CUO AL PUNTO 6	3.900,00 €
VALORE IMMOBILE	248.100,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE ABBATTUTO DEL 15%	210.885,00 €
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO	211.000,00 €

Quindi, il valore definitivo dell'immobile è pari a 211.000,00 Euro.

Ritenendo di aver adempiuto in maniera esaustiva l'incarico affidatomi, mentre rimango a disposizione di ogni eventuale chiarimento che si renda necessario, rassegno la presente relazione peritale.

Ragusa, li 13/05/2024

Il CTU

(Ing. Giacomo Iozzia)

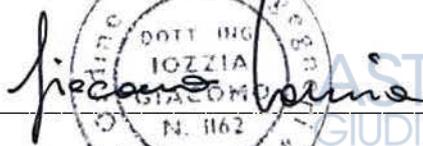


Si allegano alla presente:

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale
3. Relazione fotografica
4. Schema Riepilogativo (scheda sintetica e scheda immobile)
5. Visure Ipotecarie

Il CTU

(Ing. Giacomo Iozzia)




Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 21/12/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/12/2023

Dati identificativi: Comune di RAGUSA (H103) (RG)
Sez. Urb. A Foglio 99 Particella 498 Subalterno 21

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RAGUSA (H103A) (RG)
Foglio 99 Particella 498

Classamento:

Rendita: Euro 4.518,00
Zona censuaria 1,
Categoria D/7^a

Sez. Urb. A Foglio 99 Particella 498 Subalterno 21

Indirizzo: VIA PAESTUM n. 87 Piano S1

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 26/03/1998 al 15/02/2002

Immobile predecessore

Comune di RAGUSA (H103) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 99 Particella 498 Subalterno 12

COSTITUZIONE del 26/03/1998 in atti dal 26/03/1998
(n. C00038.1/1998)

📅 dal 15/02/2002 al 09/07/2003

Immobile predecessore

Comune di RAGUSA (H103) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 99 Particella 498 Subalterno 20

DIVISIONE del 15/02/2002 Pratica n. 23765 in atti dal
15/02/2002 DIVISIONE (n. 471.1/2002)

📅 dal **09/07/2003**

Immobile attuale

Comune di **RAGUSA (H103) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **00** Particella **408** Subalterno **21**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/07/2003
Pratica n. 127478 in atti dal 09/07/2003 MAGAZZINO-
LOCALE ARTIGIANALE (n. 11700.1/2003)

> Indirizzo

📅 dal **26/03/1998** al **21/12/2001**

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H103) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **00** Particella **408** Subalterno **12**

VIA PAESTUM n. SNC Piano S1

Partita: **1025130**

Busta mod.58: **33575**

COSTITUZIONE del 26/03/1998 in atti dal 26/03/1998
(n. C00038.1/1998)

📅 dal **21/12/2001** al **15/02/2002**

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H103) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **00** Particella **408** Subalterno **12**

VIA PAESTUM n. SN Piano S1

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
21/12/2001 Pratica n. 183609 in atti dal 21/12/2001
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.
4267.1/2001)

📅 dal **15/02/2002** al **09/07/2003**

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H103) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **00** Particella **408** Subalterno **20**

VIA PAESTUM n. 87 Piano S1

DIVISIONE del 15/02/2002 Pratica n. 23765 in atti dal
15/02/2002 DIVISIONE (n. 471.1/2002)

📅 dal **09/07/2003**

Immobile attuale

Comune di **RAGUSA (H103) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **00** Particella **408** Subalterno **21**

VIA PAESTUM n. 87 Piano S1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/07/2003
Pratica n. 127478 in atti dal 09/07/2003 MAGAZZINO-
LOCALE ARTIGIANALE (n. 11700.1/2003)

> Dati di classamento

📅 dal **26/03/1998** al **21/12/2001**

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H103) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **00** Particella **408** Subalterno **12**

Categoria **F/4^{b)}**, Consistenza **0 m²**

Partita: **1025130**

Busta mod.58: **33575**

COSTITUZIONE del 26/03/1998 in atti dal 26/03/1998
(n. C00038.1/1998)

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/12/2023
Ora: 16:04:23
Numero Pratica: T308479/2023
Pag: 3 - Segue

📅 dal 21/12/2001 al 15/02/2002

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H103) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **99** Particella **498** Subalterno **12**

Rendita: **Euro 5.779,15**

Rendita: **Lire 11.190.000**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/8⁹¹**

📅 dal 15/02/2002 al 09/07/2003

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H103) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **99** Particella **498** Subalterno **20**

Rendita: **Euro 3.111,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/8⁹¹**

📅 dal 09/07/2003 al 19/12/2003

Immobile attuale

Comune di **RAGUSA (H103) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **99** Particella **498** Subalterno **21**

Rendita: **Euro 4.518,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/7⁹¹**

📅 dal 19/12/2003

Immobile attuale

Comune di **RAGUSA (H103) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **99** Particella **498** Subalterno **21**

Rendita: **Euro 4.518,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/7⁹¹**

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
21/12/2001 Pratica n. 183609 in atti dal 21/12/2001
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.
4267.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita validati

DIVISIONE del 15/02/2002 Pratica n. 23765 in atti dal
15/02/2002 DIVISIONE (n. 471.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita validati

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/07/2003
Pratica n. 127478 in atti dal 09/07/2003 MAGAZZINO-
LOCALE ARTIGIANALE (n. 11700.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

VARIAZIONE del 09/07/2003 Pratica n. RG0237568 in
atti dal 19/12/2003 VERIFICATO IL 14/10/03 SI
CONFERMA (n. 127478.1/2003)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **RAGUSA (H103)(RG)** Sez. Urb. **A** Foglio **99**
Particella **498** Sub. **22**

➤ 1. [REDACTED]

1. COSTITUZIONE del 26/03/1998 in atti dal
26/03/1998 (n. C00038.1/1998)

📅 dal 26/03/1998 al 15/02/2002

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **RAGUSA (H103)(RG)** Sez. Urb. **A** Foglio **99**
Particella **498** Sub. **20**

Dichiarazione protocollo n. 000127478 del 09/07/2003 ALLEGATO 2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ragusa

Via Paestum

civ. 87

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 99

Particella: 498

Subalterno: 21

Compilata da:
Azzone Carmelo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ragusa

N. 628

Scheda n. 1

Scala 1:200

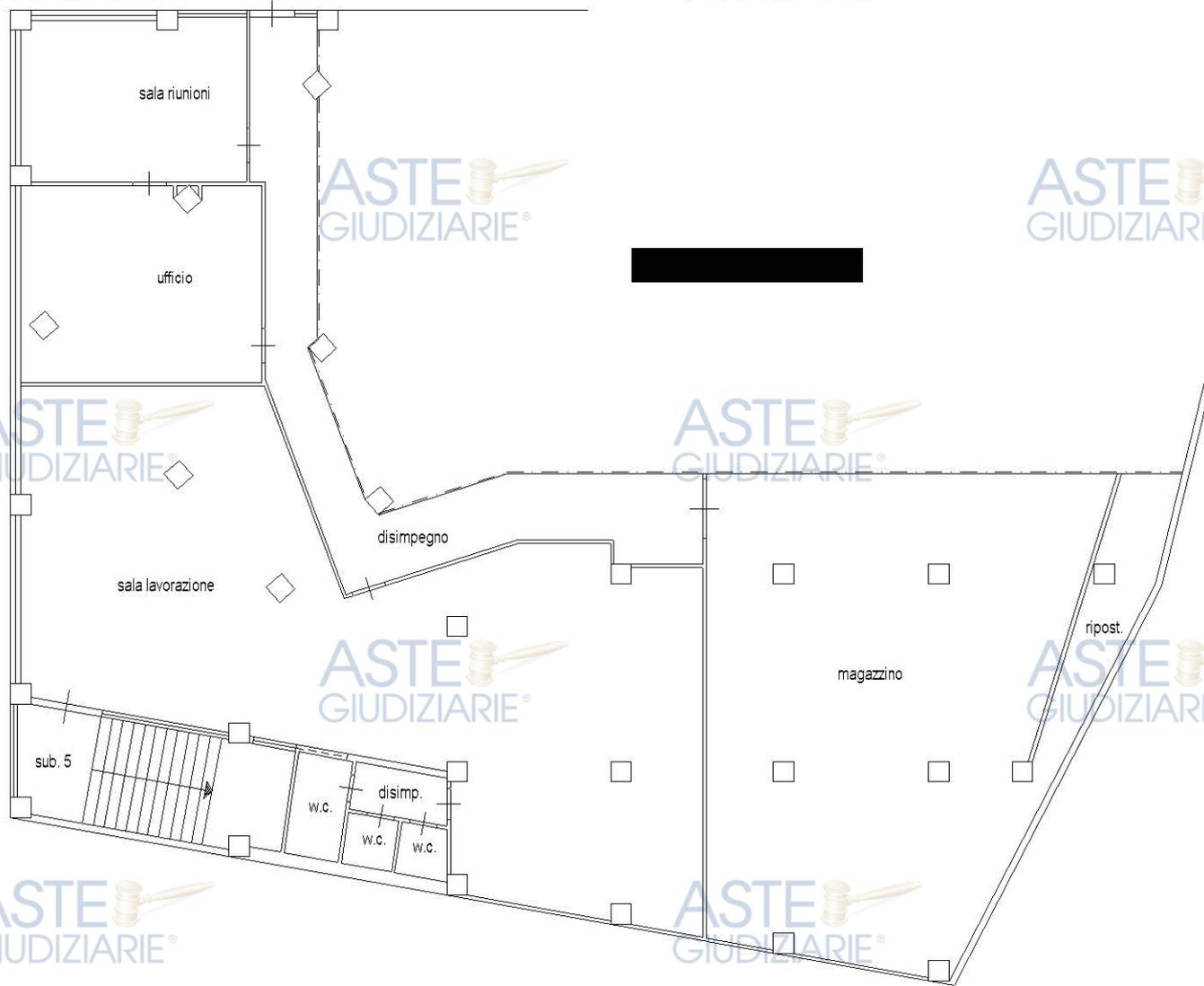
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H= 3.50

ASTE GIUDIZIARIE®

sub. 1

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti

Data: 19/12/2023 - n. T365600 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [REDACTED]

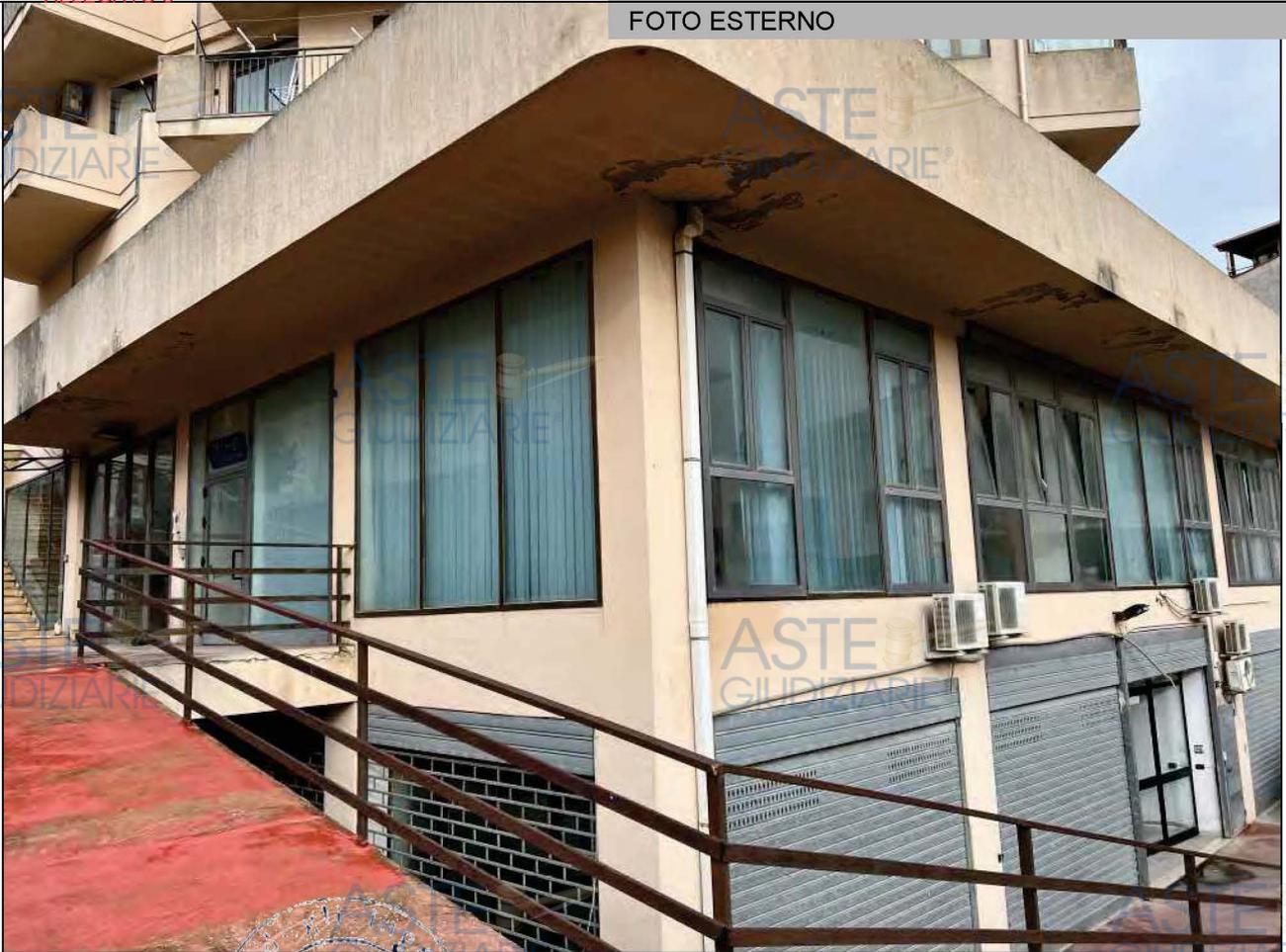
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2023 - Comune di RAGUSA(H163) - < Sez. urbana A - Foglio 99 - Particella 498 - Subalterno 21 >
VIA PAESTUM n. 87 Piano S1

ASTE GIUDIZIARIE®

FOTO ESTERNO



f. *fiocchini*
 NOTT ING. GIUDIZIARIE
 IOZZIA
 N. 1161
 BRUNO

FOTO N. 02

FOTO ESTERNO

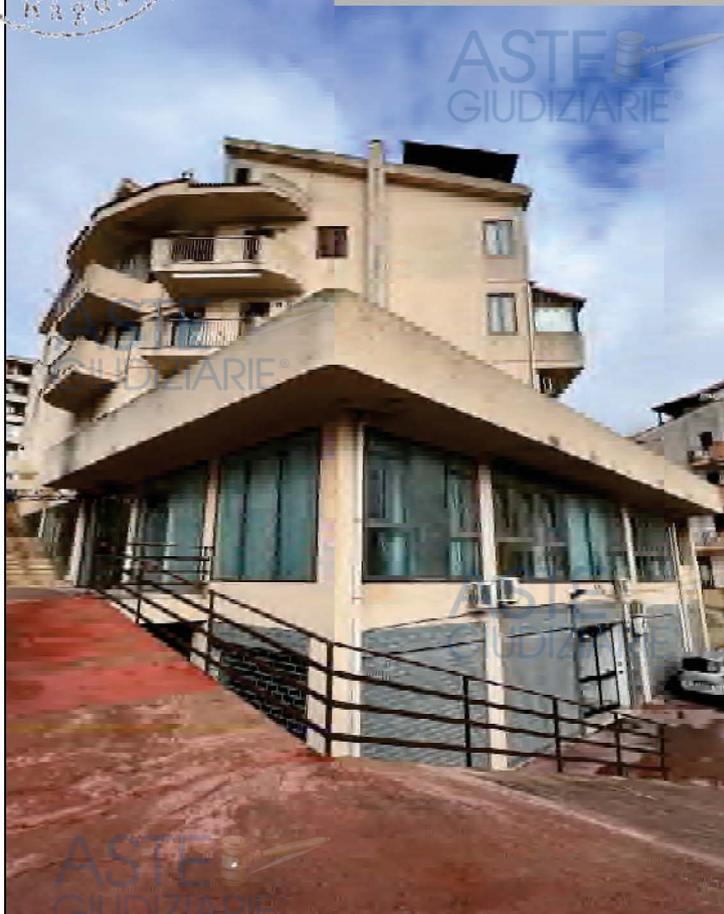


FOTO ESTERNO



FOTO N. 04

FOTO ESTERNO



FOTO INTERNO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

fiorenzo

DOTT. ING.
 IOZZIA
 GIACOMO
 N. 1111111111
 20111111

FOTO N. 06

FOTO INTERNO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FOTO INTERNO



f. d'Amico
DOTT. ING.
IOZZIA
CANTONIERE
N. 1025
P. 1025
P. 1025

FOTO N. 08

FOTO INTERNO



FOTO INTERNO



f. ...
CIRCOLO DIST. INDI. GIUDIZIARIE
10221
N. 11210
10221

FOTO N. 10

FOTO INTERNO



FOTO INTERNO



Stampa circolare con firma e dati:
DOTT. ING.
IOZZIA
GIACOMO
N. 1162

FOTO N. 12

FOTO INTERNO



ALLEGATO N.4
SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA

Lotto Unico

Esec. 223/2023 FINO I SECURITY SRL contro Giovanni Calaudella C.F.: 09966380967	
Giudice Dott. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA	
Custode Giudiziario Dott. EMANUELE MURIANA	
Esperto del procedimento: Ing. GIACOMO IOZZIA	
Diritto	La parte resistente è proprietaria del lotto per una quota pari al 1000/1000
Bene	locale artigianale sito in Via Paestum 87 a Ragusa, Primo Piano Sottostrada.
Ubicazione	Comune di RAGUSA VIA PAESTUM 87 Coord. Geografiche 36,9065545602; 14,71623276
Titolarità	La parte resistente acquisisce il bene immobile oggetto tramite SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/05/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 3204 - ORDINANZA TRASLATIVA Trascrizione n. 6673.1/2023 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 06/06/2023
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, ricostruendo quanto segue (dal più recente al meno recente): 1. Anno 2023 - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/05/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA; proprietario Giovanni Calaudella (C.F. CTDCNN69A01H163L) 2. Anno 2003 - Atto del 24/01/2003 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 67165 - COMPRAVENDITA; proprietario TIME INTERNATIONAL DI CATAUDELLA GIOVANNI E GIBALDI SIMAONA S.N.C. (C.F. 01202660880) 3. Anno 2002 - Atto del 15/02/2002 Pubblico ufficiale M. ZICHICHI Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 58144 - UR Sede RAGUSA (RG) Registrazione n. 407 registrato in data 01/03/2002 - COMPRAVENDITA; proprietario L.A.S. DI CASONE E C. S.A.S. (C.F. 00878770882)
Dati Catastali	Catasto Urbano del Comune di Ragusa al Foglio A99, Particella 498, Subalterno 21, categoria catastale D/7, consistenza 504 mq.
Lotto	LOTTO UNICO
Occupazione	L'immobile è attualmente occupato dal proprietario

Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta		
Irregolarità e Abusi	lo scrivente, durante il sopralluogo, ha accertato le seguenti piccole difformità planimetriche rispetto a quanto depositato presso il comune di Ragusa. In generale non sono difformità importanti ma, a prescindere, devono essere regolarizzate tramite opportuna pratica urbanistica.		
Immobile insanabile			
Titolarità Urbanistica	<ol style="list-style-type: none"> 1. Concessione Edilizia 140/95 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 24/03/1995 con cui è stato edificato l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione; 2. Concessione Edilizia 285/98 (in variante alla precedente di cui al punto 1) rilasciata dal Comune di Ragusa in data 12/10/1999; 3. Autorizzazione edilizia AP/239/2002 		
Agibilità/Abitabilità			
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili			
Divisibilità			
Valore di Mercato			248.100,00 €
Valore di Vendita Forzata			211.000,00 €
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)			
Valore del Canone di Mercato	€/mese		907,20
Vendibilità e motivo	Locale artigianale di dimensione consona ad ospitare svariate tipologie di attività diverse. Facile da raggiungere e sito in una zona dove è facile trovare parcheggio. Molto luminoso		
Vincoli	non ci sono vincoli particolari		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	non vi sono oneri		
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	La produzione dell'A.P.E. è a carico dell'aggiudicatario del Lotto. Come da circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, nella presente si quantificheranno i costi per la redazione dell'APE e del libretto dell'impianto che verranno poi detratti dal valore finale dell'immobile.		
Trascrizioni e Iscrizioni	Iscrizioni		
	Descrizione del tipo di	Descrizione del tipo di	Descrizione del tipo
	Trascrizioni		

SCHEMA IMMOBILE

Lotto UNICO

Descrizione

Locale artigianale sito in Via Paestum 87 a Ragusa, Primo Piano sottostrada, catastalmente censito nel C.U. di Ragusa al F. A99, P. 498, S. 21, categoria catastale D/7, consistenza 504 mq. Principali caratteristiche strutturali ed estetiche dell'unità immobiliare oggetto della presente: Struttura portante intelaiata con pilastri e relative travi in cemento armato più solaio in laterocemento. Il locale è costituito da un lungo corridoio all'ingresso (circa 49mq) che porta a tutti gli altri vani, costituiti da: Primo ufficio, circa 31mq; Secondo ufficio, circa 41mq; Un grande vano con finestre che può essere adibito alla produzione di prodotti vari, circa 182mq; Wc annesso al vano precedente, completo di bagni divisi per genere, circa 13mq; Un grande magazzino senza finestre, circa 157mq; Infissi esterni in alluminio; Porte interne in legno compensato; Pavimentazione interna in ceramica tranne che negli uffici dove si segnala la presenza di laminato in legno compensato (danneggiato da infiltrazioni). L'altezza interna è congrua alla destinazione d'uso di locale artigianale. Al momento del sopralluogo l'immobile presenta diverse manifestazioni di infiltrazione che necessitano di interventi di risanamento, il magazzino e i locali wc hanno bisogno di interventi di ristrutturazione: la sensazione personale è che il locale sia stato soggetto ad allagamento. Le condizioni generali sono quasi sotto la soglia minima per la normale fruizione dei locali artigianali: IL LOCALE DEVE ESSERE RISTRUTTURATO.

Destinazione			immobile	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. calpestabile(m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	474,39	0,941	504,00
Superficie balconi	SUB	\	\	\
Superficie terrazzo	SUT	\	\	\
Superficie pertinenze	SUP	\	\	\
Superficie commerciale (SUP)			m ²	504,00
Valore di Mercato				248.100,00 €
Valore di stima di VENDITA FORZATA				211.000,00 €
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese	907,20



FOTO ESTERNO

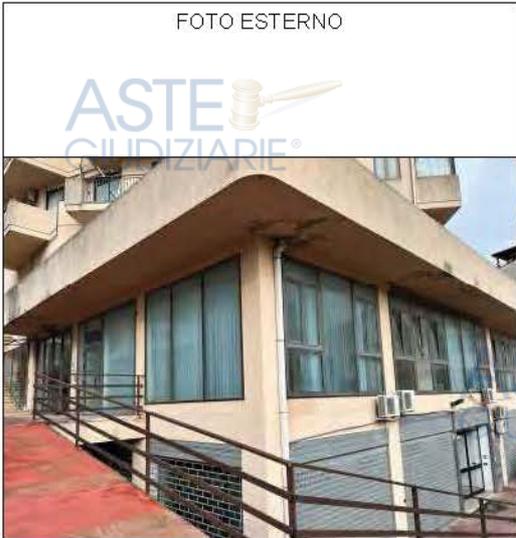


FOTO ESTERNO



FOTO INTERNO



FOTO INTERNO



FOTO INTERNO



PLANIMETRIA IMMOBILE



FOTO GOOGLE RAVVICINATA CON INDICAZIONE IMMOBILE



FOTO GOOGLE ESTESA CON INDICAZIONE IMMOBILE



Ispezione telematica

Ispezione n. T172100 del 26/04/2024

per immobile

Richiedente **Dati della richiesta**

Immobile:

Comune di RAGUSA (RG)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana A - Foglio : 99 - Particella 498 - Subalterno 21

Periodo da ispezionare:

dal 26/04/2000 al 26/04/2024

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 26/04/2000 al 26/04/2024

Situazione a aggiornamento

Periodo informatizzato dal

06/12/1989 al

26/04/2024

Elenco immobili

Comune di RAGUSA (RG) Catasto Fabbricati

- | | | | | |
|----|--|-------------|------------------|-----------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 0099 | Particella 00498 | Subalterno 0021 |
| | Comune di RAGUSA (RG) Catasto Fabbricati | | | |
| 2. | Sezione urbana A | Foglio 0099 | Particella 00498 | Subalterno 0021 |

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 09/11/2005 - Registro Particolare 10200 Registro Generale 25229
Pubblico ufficiale SIP IONE MICHELE Repertorio 895/366 del 08/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 368 Registro Generale 1957
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 79815/2006 del 07/12/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3703 del 04/12/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 22/07/2008 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 15175
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 32069/2008 del 21/07/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 24/11/2008 - Registro Particolare 5693 Registro Generale 23942
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 57533/2008 del 21/11/2008

Ispezione telematica

Ispezione n. T172100 del 26/04/2024

per immobile

Richiedente 

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5881 del 02/12/2008

5. ISCRIZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 5881 Registro Generale 24727

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 57533/2008 del 01/12/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5693 del 2008

6. TRASCRIZIONE del 16/09/2010 - Registro Particolare 10871 Registro Generale 17329

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 31455/2010 del 16/09/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2524 del 28/09/2011 (CANCELLAZIONE)

7. ISCRIZIONE del 20/09/2010 - Registro Particolare 4036 Registro Generale 17520

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 38180/2010 del 15/09/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 13/08/2014 - Registro Particolare 1440 Registro Generale 11152

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 10081/2013 del 07/08/2014

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 14/04/2015 - Registro Particolare 663 Registro Generale 4592

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 8078/2014 del 10/04/2015

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 2391 Registro Generale 16075

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 18734/2015 del 18/11/2015

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 22/07/2021 - Registro Particolare 8242 Registro Generale 11973

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 999 del 31/05/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ispezione telematica

Ispezione n. T172100 del 26/04/2024

per immobile

Richiedente ZZIGCM

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE del 05/06/2023 - Registro Particolare 6673 Registro Generale 9101

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3204 del 04/05/2023

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA TRASLATIVA

Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 12706 Registro Generale 17103

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2599 del 28/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico