

# TRIBUNALE DI RAGUSA

---

## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°335/2012/EI R.G. ES.

Promossa da

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A. (+1)**

Contro

**XXXXXXXXX XXX (+1)**



Giudice Esecutivo

**dott. Gilberto Orazio RAPISARDA**

---

### ***RELAZIONE TECNICA DI STIMA***

---

Consulente Tecnico d'Ufficio  
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Revisione 00 del 01 luglio 2022

**SOMMARIO**

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INCARICO.....</b>                                                             | <b>3</b>  |
| <b>2. BENI OGGETTO DI STIMA .....</b>                                               | <b>4</b>  |
| <b>3. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....</b>                      | <b>6</b>  |
| UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....                                          | 6         |
| DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....                                | 11        |
| MARIANNINA COFFA .....                                                              | 18        |
| RIFLESSIONI CONCLUSIVE .....                                                        | 20        |
| DIVISIBILITÀ DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....                                        | 21        |
| DEFINIZIONE LOTTI .....                                                             | 21        |
| <b>4. LOTTO n°1 - RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA “LE LOGGE” e “DÉPENDANCE” ...</b> | <b>22</b> |
| <b>5. LOTTO n°2 - RISTORANTE - PIZZERIA.....</b>                                    | <b>32</b> |
| <b>6. CONCLUSIONI .....</b>                                                         | <b>40</b> |



**1. INCARICO**

In data 01/07/2021 il sottoscritto **dott. ing. Alessandro INTERLANDI**, nato a Ragusa il 28 aprile 1973, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°921, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Ragusa, con studio a Ragusa (RG) in Via Sergio Ramelli n°50, email PEC [alessandro.interlandi@ingpec.eu](mailto:alessandro.interlandi@ingpec.eu), Tel. 333 5736055, veniva richiamato come Esperto ex art. 568 C.P.C., nella **Procedura Esecutiva Immobiliare del Tribunale di Ragusa n°335/2012/EI R.G. Es.**, promossa da **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A. + 1** nei confronti della società **XXXXXXXXX XXX + 1**, per rispondere al seguente quesito:

*“rilevato che occorre delegare la vendita tenendo conto tuttavia del valore aggiornato degli immobili; rilevato che tale valutazione non può essere rimessa alla libera discrezionalità delle parti e del Giudice ma occorre richiamare il PE affinché tenuto conto delle profonde variazioni dei prezzi di mercato degli immobili presenti nel centro storico di Ragusa dia conto del valore attuale degli stessi così consentendo agli organi della procedura medesima di intercettare nel minore tempo possibile eventuali aggiudicatari dei lotti;*

**P.Q.M.**

*RICHIAMA il PE per aggiornare la stima dei lotti in vendita.”*

In allegato si riporta il “verbale d’udienza” del 01/07/2021.

## 2. BENI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili di proprietà della società **XXXXXXXXX XXX**, oggetto del pignoramento e della presente perizia di stima sono:

- 1) **RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA** denominata “**LE LOGGE**” sita a Ragusa in via Mariannina Coffa con ingresso al civico n°15, consistente in un fabbricato costituito dal piano terra, ammezzato, primo e secondo piano, e meglio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ragusa al Foglio n°280, particella n°2303, sub 8.
- 2) **RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA** denominata “**DÉPENDANCE**” ubicata a Ragusa (RG) in corrispondenza del civico n°46 di Vico Rosa (catastalmente n°50), consistente in un fabbricato costituito dal piano terra, primo, secondo, terzo, quarto piano e terrazza di copertura a quinto piano, e meglio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ragusa al Foglio n°280, particella n°2287, sub 10.
- 3) Locale adibito a “**RISTORANTE - PIZZERIA**” situato a Ragusa e con ingresso esclusivo dai numeri civici 9 e 17 di via Mariannina Coffa, consistente in un fabbricato costituito dal piano terra e primo piano, e meglio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ragusa al Foglio n°280, particella n°2303, sub 9.
- 4) Locale a Piano Terra adibito a “**LABORATORIO ARTIGIANALE**” sito a Ragusa e con ingresso dal numero civico 21 di via Mariannina Coffa, e meglio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ragusa al Foglio n°280, particella n°2287, sub 1, quest’ultimo catastalmente suddiviso dal locale “**RISTORANTE - PIZZERIA**” ma fisicamente unito a questo per l’attività di ristorazione.

Il sottoscritto, al fine di redigere un documento facilmente adattabile alle esigenze future (eventuale vendita dei beni in lotti separati e non contemporanei) ha pensato di predisporre delle **schede**, una per ogni singolo **LOTTO**. Pertanto ogni scheda verrà contrassegnata con un numero e una denominazione che identifica in maniera univoca il numero del LOTTO e le unità immobiliari a cui si riferisce. Ogni scheda verrà allegata alla presente relazione.

Nel presente documento, infine, verranno riportate soltanto le conclusioni presenti in ogni **SCHEDA**, ovvero in ogni singolo LOTTO, per dare così un quadro complessivo dei beni pignorati.

In adempimento all'incarico conferito al sottoscritto, presa visione della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale di Ragusa, eseguiti i necessari sopralluoghi, presa visione della documentazione visionata e consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale "Centro Storico" del Comune di Ragusa e analizzando il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito, per ogni immobile oggetto di pignoramento, le risultanze della valutazione dei beni di proprietà della società **XXXXXXXXX XXX**, precedute dalla descrizione e dalle informazioni richieste dal Giudice dell'Esecuzione nel conferimento dell'incarico al sottoscritto.



### 3. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

#### UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di stima, definite in precedenza, come si evince dalle immagini di seguito restituite, sono ubicate nel Centro Storico della Città di Ragusa, a pochi passi dalla Cattedrale di San Giovanni Battista. Nelle vicinanze sono presenti numerosi edifici pubblici e privati quali gli uffici comunali, postali e finanziari di maggiore rilevanza, atti a garantire innumerevoli servizi. È inoltre vicino alle principali vie, piazze e monumenti della città (Via Roma, Corso Italia, Piazza Libertà, ecc.) punti questi che rivestono una particolare importanza per la città, da un punto di vista culturale e storico.

La zona è servita da acqua, fognatura comunale, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefoni e parcheggi.

Si riportano le Coordinate geografiche per meglio individuare la posizione del complesso immobiliare:

|                        |             |               |                 |
|------------------------|-------------|---------------|-----------------|
| Coordinate Geografiche | Latitudine  | 36.92477778 N | 36° 55' 29.20"N |
|                        | Longitudine | 14.72902778 E | 14° 43' 44.50"E |



**Figura n. 01** : Foto satellitare con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima





Figura n. 02 : Foto satellitare con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima

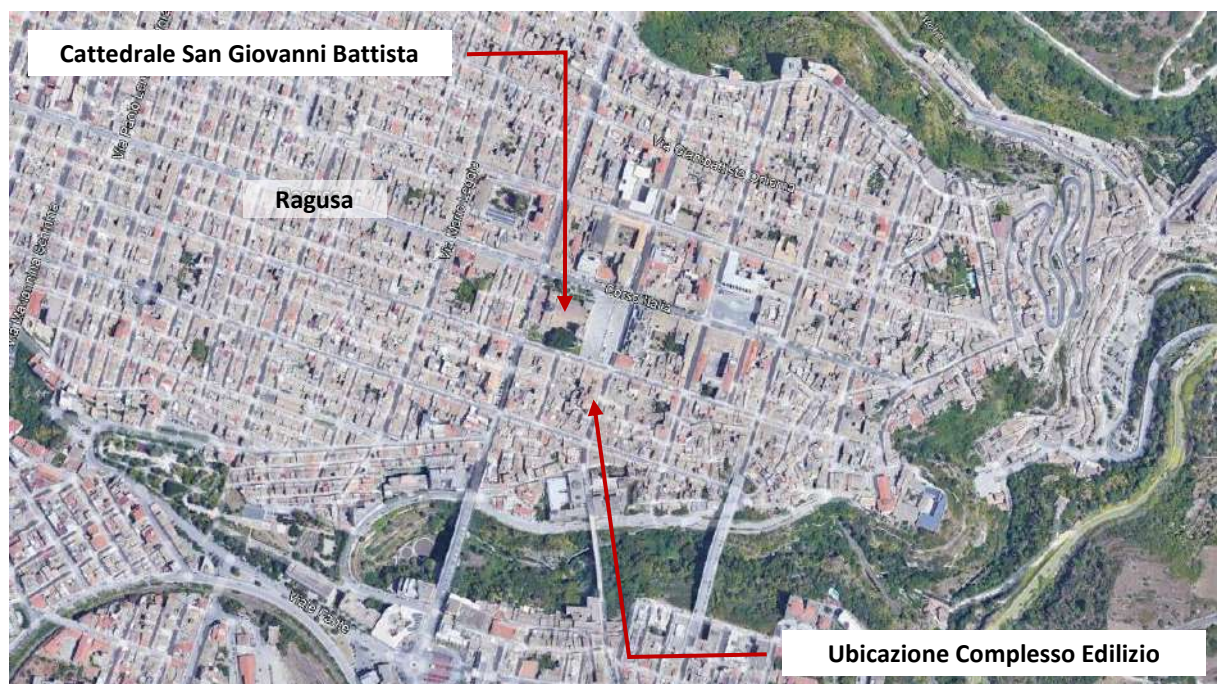


Figura n. 03 : Foto satellitare con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima



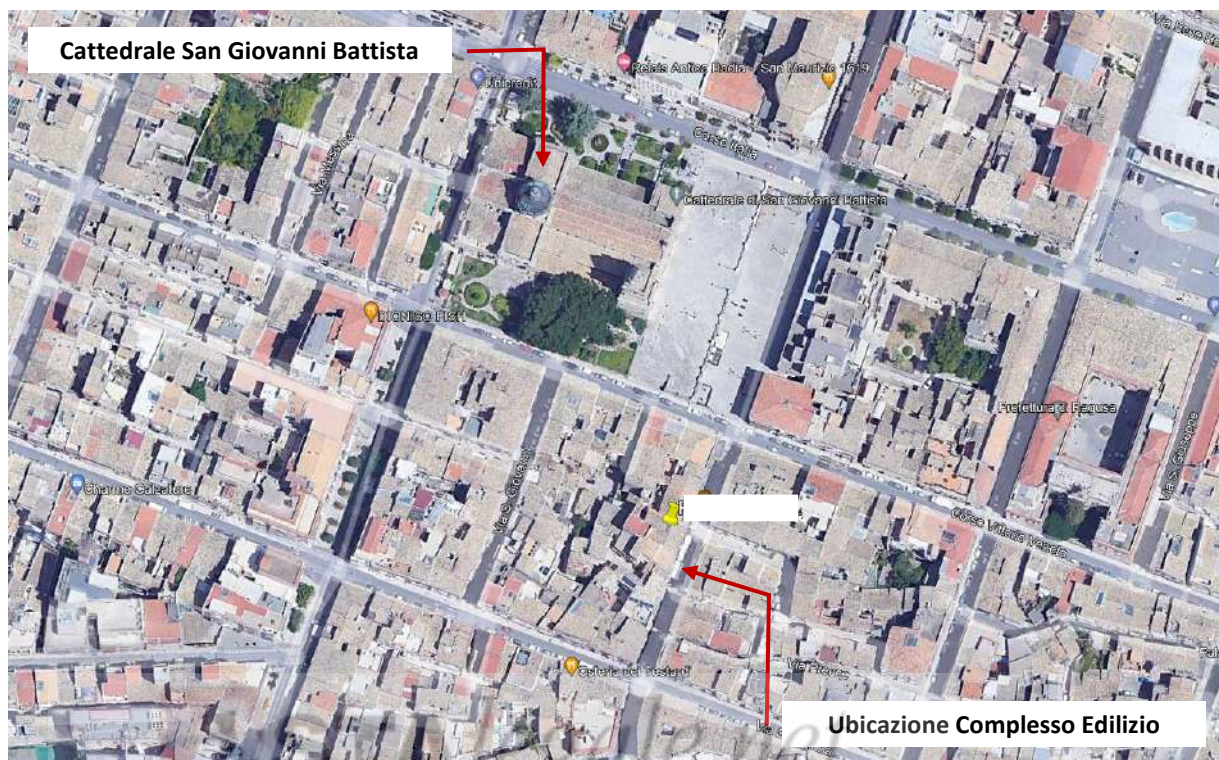


Figura n. 04 : Foto satellitare con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 05 : Foto satellitare con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima





Figura n. 06 : Foto satellitare con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima

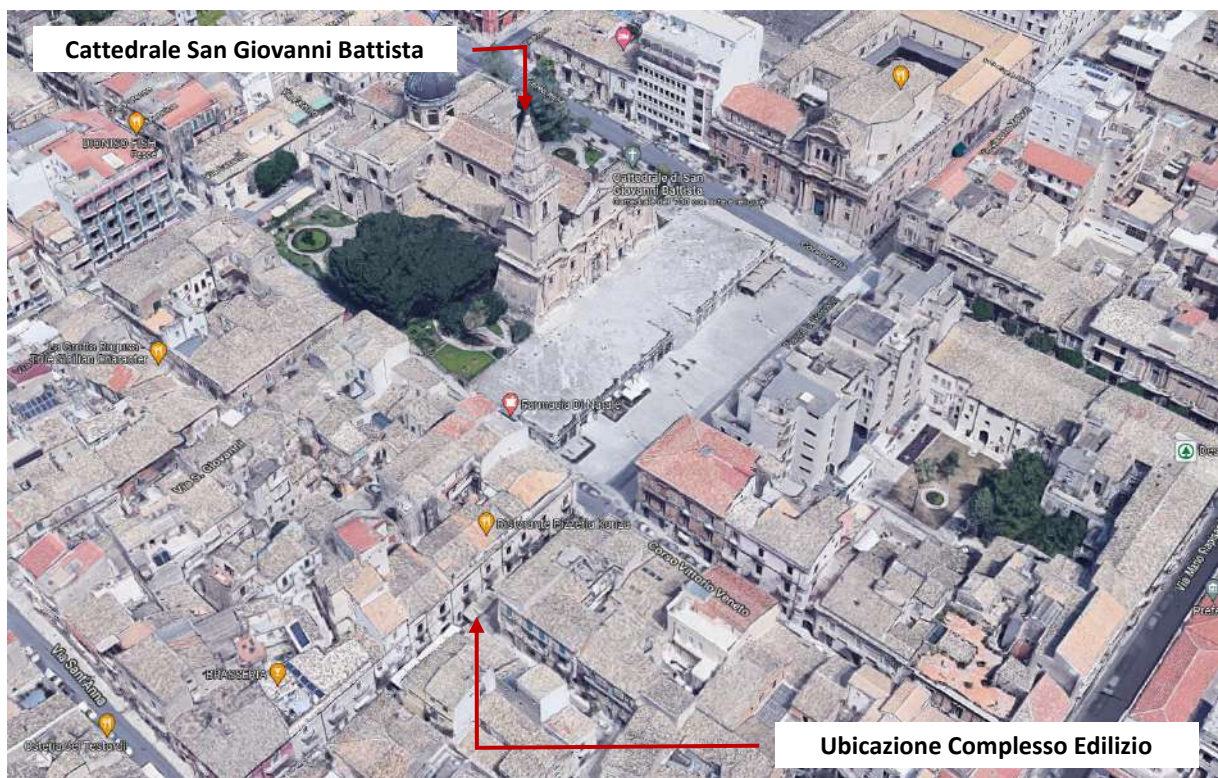
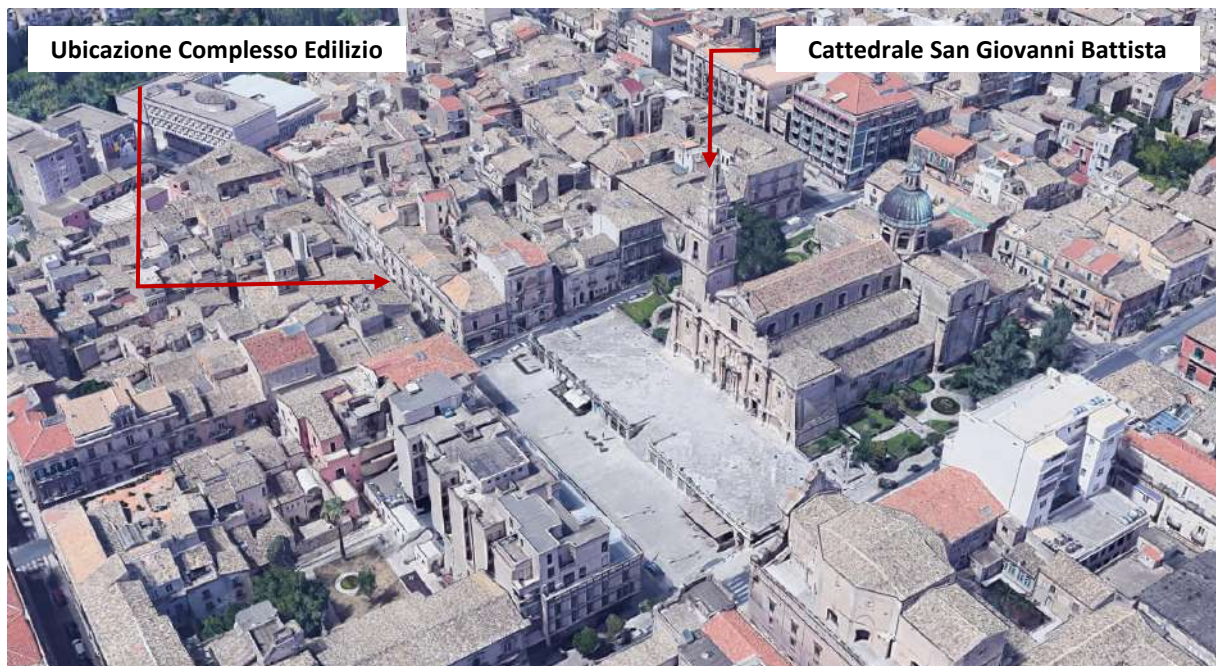


Figura n. 07 : Foto satellitare con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima





**Figura n. 08 :** Foto satellitare con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima



**Figura n. 09 :** Foto satellitare con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima





Figura n. 10 : Foto satellitare con indicazione dell’unità immobiliare oggetto di stima

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare sorge nell’incantevole scenario del Centro Storico di Ragusa a pochi metri dalla Cattedrale di San Giovanni Battista e della Badia.

Il Complesso immobiliare risulta inserito in mappa e la forma e le dimensioni in pianta del complesso immobiliare corrispondono essenzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale.

Si riportano di seguito delle figure che rappresentano l’andamento plano-altimetrico di tutto il complesso immobiliare:

|   |  |                                                                              |
|---|--|------------------------------------------------------------------------------|
| 1 |  | Immobile via M. Coffa n. 15<br>RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE<br>"LE LOGGE" |
| 2 |  | Immobile vico Rosa n. 46<br>RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE<br>"DEPANDANCE"  |
| 3 |  | Immobile via M. Coffa<br>n. 9-11-13-17<br>RISTORANTE – PIZZERIA              |
| 4 |  | Immobile via M. Coffa n. 19-21<br>LABORATORIO ARTIGIANALE                    |



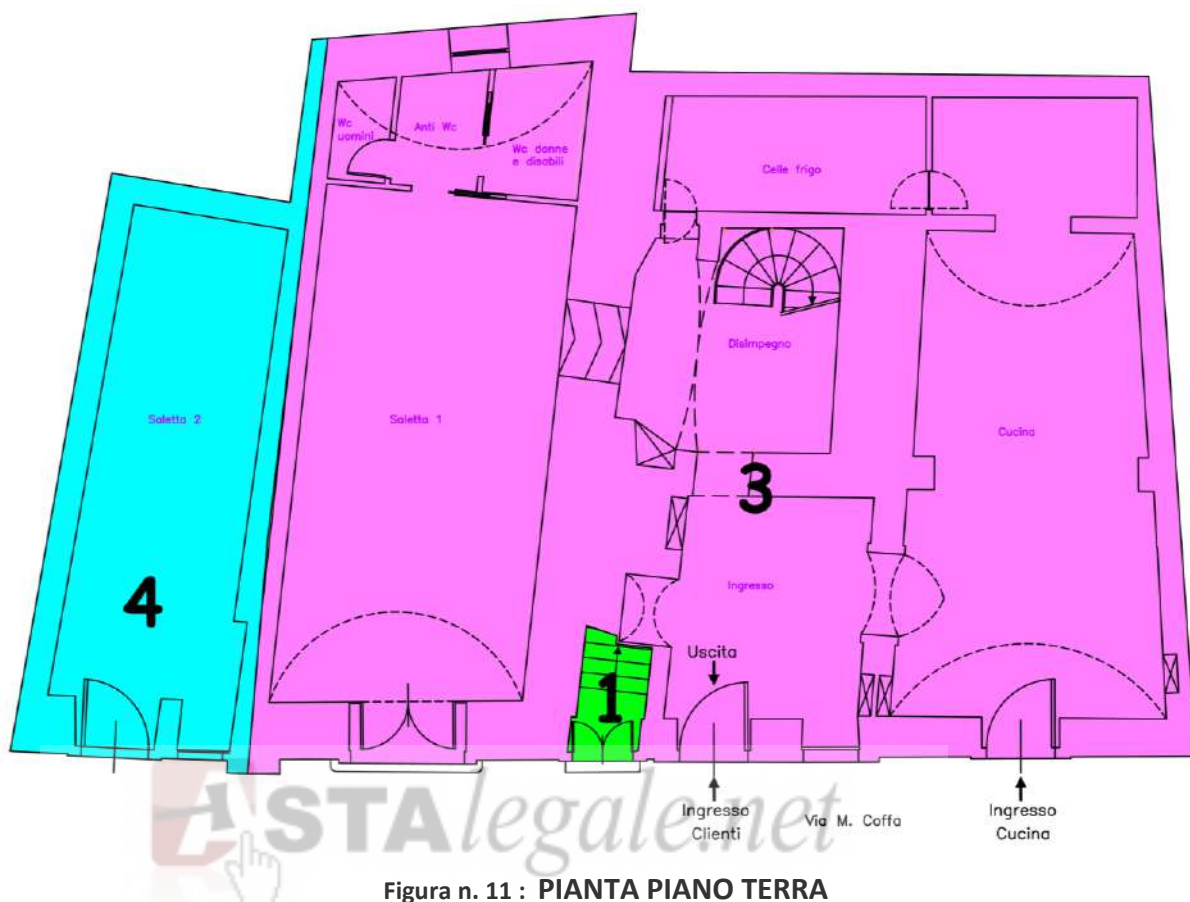


Figura n. 11 : PIANTA PIANO TERRA

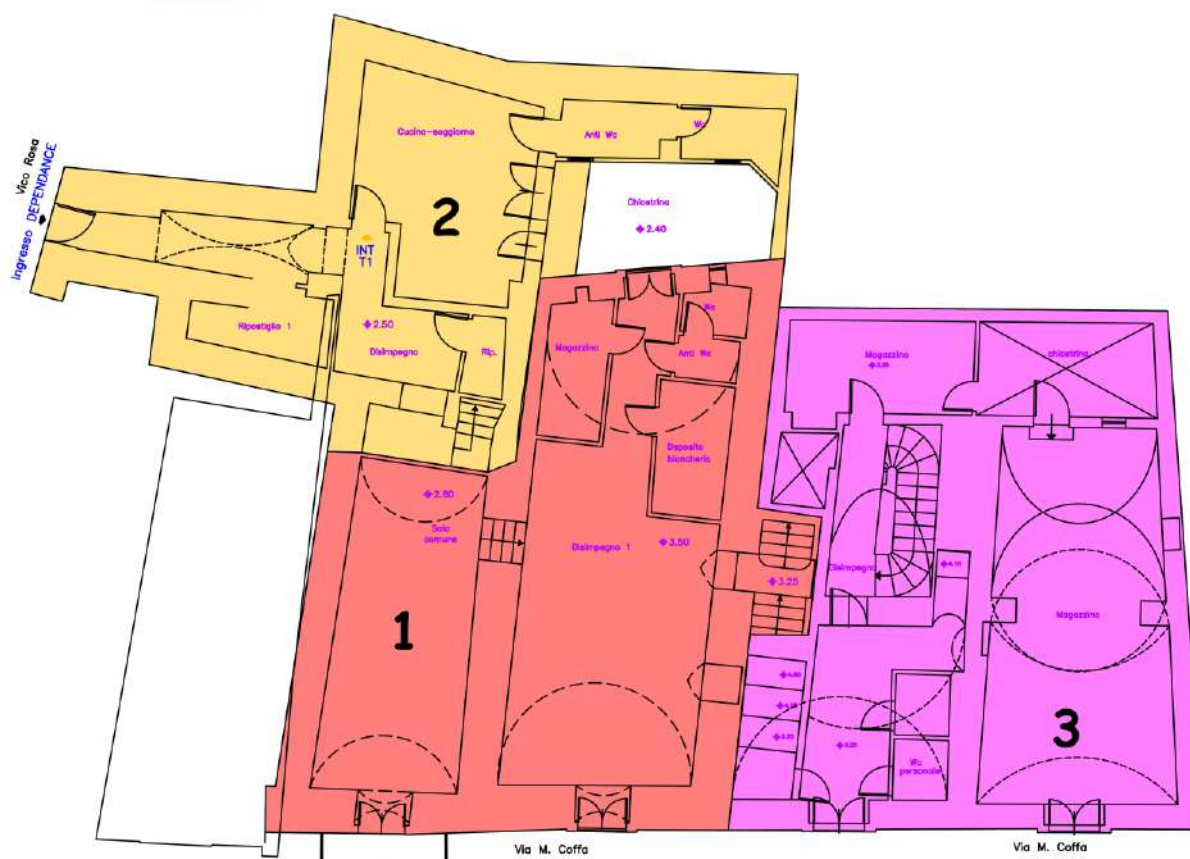


Figura n. 12 : PIANTA PIANO AMMEZZATO

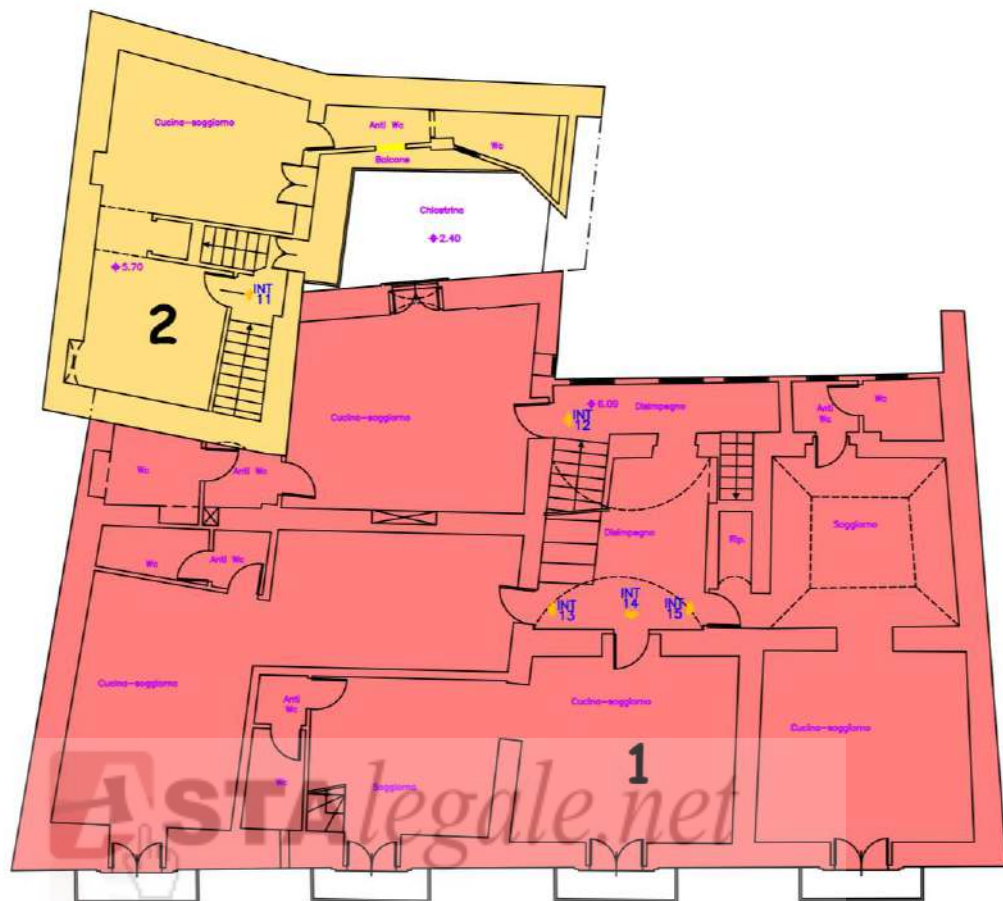


Figura n. 13 : PIANTA PIANO PRIMO

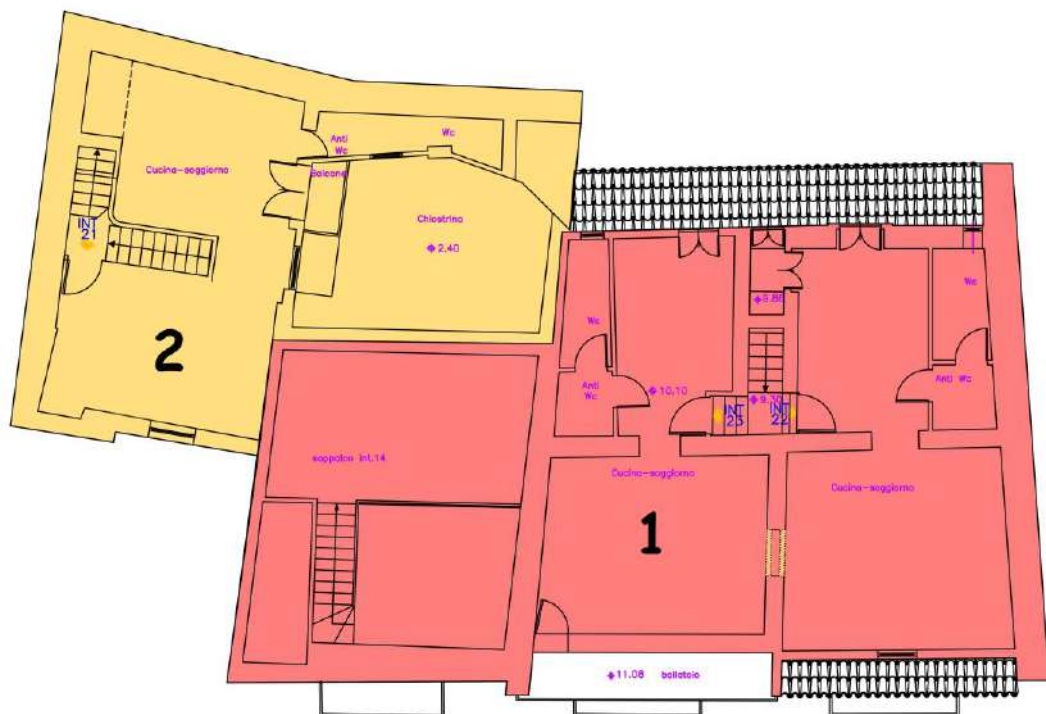


Figura n. 14 : PIANTA PIANO SECONDO



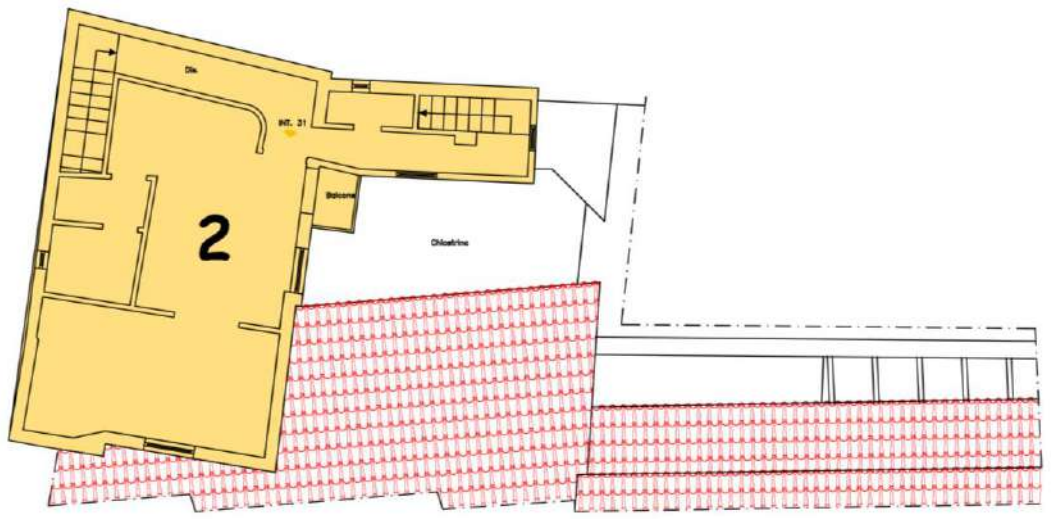


Figura n. 15 : PIANTA PIANO TERZO

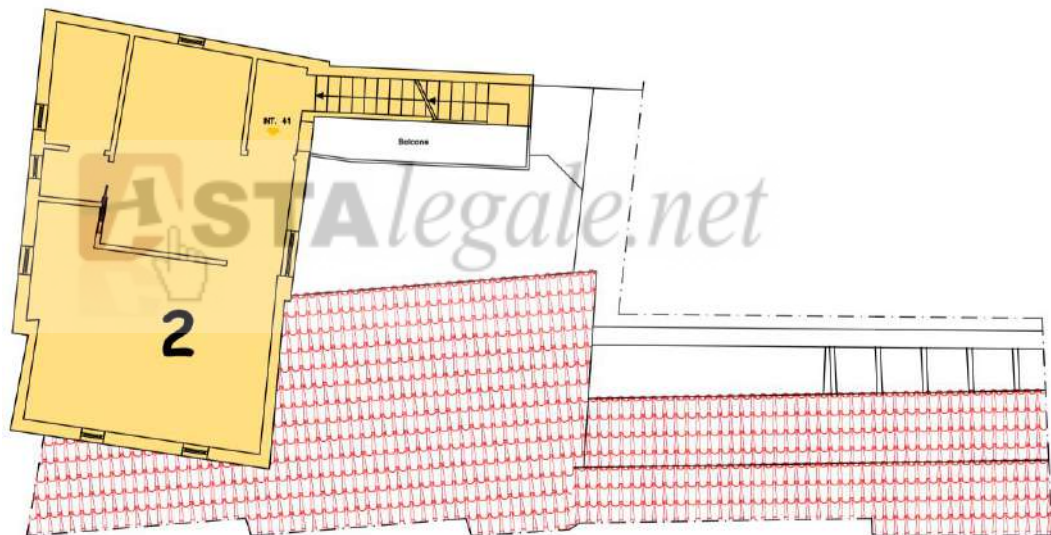


Figura n. 16 : PIANTA PIANO QUARTO

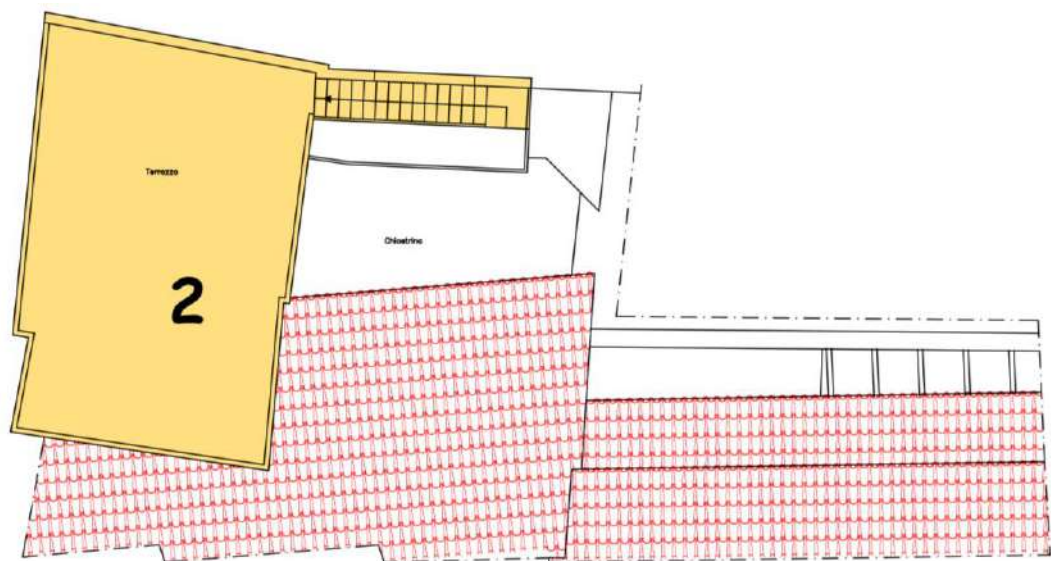
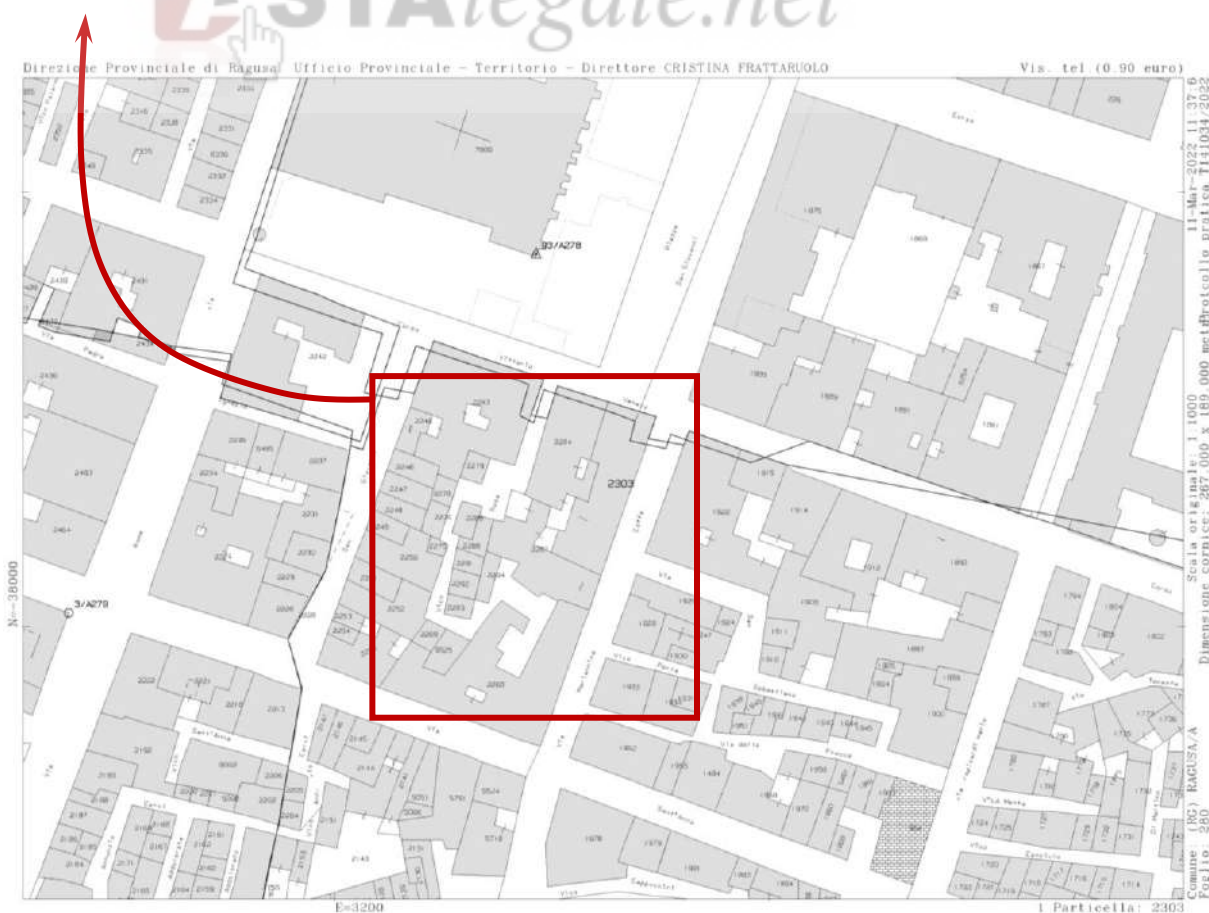


Figura n. 17 : PIANTA PIANO COPERTURA



Catastalmente il complesso immobiliare è individuato da due particelle: la 2303 e la 2287.

Per facilitare la lettura si riporta nella figura di seguito restituita stralcio dell'estratto di mappa del Foglio n°280 in cui vengono evidenziate, con retino color rosso, la particella 2303 e, con retino color blu, la particella 2287.



**Figura n. 18 : Estratto di mappa Foglio n°280 Particelle n°2303 e 2287**



La particella n°2303 definisce un maestoso palazzo, sobrio ed elegante, caratterizzato da uno studio dei rapporti volumetrici e decorativi molto attento, scandito da una successione ritmica di pieni e vuoti, con caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca.



**Foto n. 01** – Prospetto Via Mariannina Coffa angolo Corso Vittorio Veneto (Foglio n°280 Particella n°2303).

L'edificio si sviluppa su due livelli, poggiante su un basamento che comprende il piano terra e un piano ammezzato, ed è caratterizzato da sette balconi con ringhiere in ferro battuto, sorretti ognuno da quattro mensole in stile barocco, realizzate in pietra di pece proveniente dalle vicine cave asfaltiche, e orlate da elementi decorativi in pietra di calcare.

La facciata presenta un portale d'ingresso impreziosito da un archivolt intagliato e retto da una coppia di colonne, adorne da ricchi capitelli.

Le aperture e i balconi, prospicienti Via Mariannina Coffa, sono distribuiti in maniera simmetricamente prospettica rispetto all'imponente portale d'ingresso; tuttavia la geometria delle finestre del piano ammezzato, "alla romana", che interrompono la continuità delle cornici delle porte a piano terra, fanno dedurre modifiche successive alla costruzione.



Foto n. 02 – Prospetto Via Mariannina Coffa

Tutte le aperture che si affacciano sui balconi sono regolari e allineate, incorniciate da stipiti e architrave in pietra sormontati da ricchi e suggestivi timpani.

Il palazzo è inquadrato: verticalmente da due *Paraste*, ovvero elementi architettonici strutturali verticali (pilastri), aventi funzione statica e inglobati nelle pareti dalle quale sporgono solo leggermente; superiormente da un cornicione modanato, di notevole aggetto che nasconde la copertura a tetto o a terrazza, sormontato da parapetti in ferro battuto.

“QUI VISSE MARIANNINA COFFA 1860-1876”



Foto n. 02 – Palazzo in cui ha vissuto la poetessa Mariannina Coffa



Guardando il prospetto dell'edificio su Corso Vittorio Veneto si nota una targa in pietra in cui è scolpito "QUI VISSE MARIANNINA COFFA 1860-1876". Infatti nel palazzo ha vissuto la poetessa di origini netine, Mariannina Coffa.

In funzione a quanto si dirà successivamente assume grande rilievo la figura della poetessa ed è necessario in questa sede richiamare e far conoscere al lettore la vita e le opere di una figura imponente del territorio ragusano.

### MARIANNINA COFFA



Mariannina Coffa nacque a Noto il 30 settembre 1841 dall'avvocato Salvatore Coffa e da Celestina Caruso.

Sin da bambina amava giocare con le parole e compose poesie d'occasione improvvisando versi su temi che le assegnavano sul momento. Dopo una sommaria e rudimentale scolarizzazione a Noto, nel 1851, fu affidata al collegio "Peratoner" di Siracusa dove, cominciò a comporre le prime "improvvisate", cioè le prime poesie d'occasione.

La famiglia, dal 1855, le fece impartire delle lezioni di pianoforte dal giovane Ascenso (all'anagrafe Ascenzio) Mauceri, del quale finì per innamorarsi fino a progettare con lo stesso il matrimonio, con l'iniziale assenso della famiglia che tuttavia cambiò idea, obbligandola a sposare, l'8 aprile 1860, il ricco proprietario terriero ragusano Giorgio Morana.

Trasferitasi con il marito a Ragusa nella casa del suocero, iniziò una vita fatta di gravidanze annuali (ma due dei quattro figli morirono ancora infanti) e di difficoltà a scrivere a causa dell'ostilità dei parenti a un'attività che essi ritenevano riprovevole e, addirittura, in mano a una donna strumento di perdizione.

Scarsa consolazione le venne dalla corrispondenza con l'ex-fidanzato, il quale progettò un ultimo incontro al quale però lui non si presentò mai. L'unico amore che la vita concesse a Mariannina fu, quindi, quello sognato, mai realizzato, legato al passato. Naufragavano, così, i sogni di gloria della poetessa, costretta a convivere con un suocero villano e ignorante, afflitta

dalla grettezza e malignità dell'ambiente ragusano, spossata da continui malanni, afflitta dalla perdita di due figliollette e di alcuni tra i più cari amici e parenti.

In queste condizioni la scrittura diveniva una forma di compensazione, quasi una seconda vita "ideale" contrapposta alle miserie della realtà quotidiana. Anche le cognate furono apertamente ostili e Mariannina fu costretta a scrivere di nascosto, di notte, alla luce di una candela, pur di non rinunciare all'unica vita autentica che le rimaneva. Trovò anche il modo di scrivere, segretamente e sotto pseudonimo, diversi articoli per riviste nazionali.

Nell'estate del '75 si manifestarono i primi sintomi di quel male (certamente una neoginoplasia), che avrebbe finito col portare alla tomba l'infelice poetessa dopo lunghe sofferenze. La Coffa rifiutò drasticamente qualsiasi proposta di intervento chirurgico, ostinandosi a seguire la terapia omeopatica e in totale contrapposizione al volere della famiglia Morana; lasciò la casa del marito (osò persino esprimere il proposito di divorziare, in un'epoca in cui il divorzio era inammissibile), e si trasferì a Noto, dove anche i genitori la cacciarono dalla loro casa e la ripudiarono, scandalizzati dal suo comportamento.

La Coffa si spense a Noto il 6 gennaio 1878, a soli 36 anni, per una complicazione del suo problema all'utero.

Si evince dalla suddetta biografia come Mariannina Coffa Caruso sia stata una figura imponente del territorio ragusano, scrittrice raffinata e passionale e per certi versi rivoluzionaria e antesignana delle condivisibili lotte per l'emancipazione delle donne.

Apprezzata dai suoi contemporanei che la chiamarono con ammirazione "*Capinera di Noto*" e "*Saffo netina*", la Coffa è stata rivalutata ulteriormente negli ultimi anni, grazie a una più ampia diffusione delle sue opere e agli studi che le sono stati dedicati. I suoi versi, tecnicamente eleganti e al tempo stesso ricchi di una passione vibrante, hanno delineato intorno alla sua figura un'aura di "*maledettismo*" che contrappone alla Mariannina giovane, romantica e ingenuamente animata da un caldo afflato patriottico la Mariannina rabbiosa, sofferta e disillusa che emerge soprattutto nelle opere più mature. Una voce che si ribella, quasi con violenza, all'aridità sentimentale e intellettuale della buona società borghese del periodo post-unitario e soprattutto alle regole assurde imposte alle donne, costrette in un ruolo che spesso le soffoca e le mortifica.



---

**RIFLESSIONI CONCLUSIVE**

---

Da ciò, lo stabile oggetto della perizia, riceve un indiscutibile valore e pregio, in quanto si tratta della casa in cui ha vissuto questa poetessa che con i suoi testi, ci consegna la sua eredità letteraria e ci testimonia la sua nobile e ampiamente condivisa lotta per i diritti delle donne.

A parere dello scrivente, il fatto stesso che il palazzo sia stato vissuto dalla poetessa, può essere sfruttato da chi un giorno potrà acquistare tale stabile, oltre che per fini sociali e culturali (con organizzazione e realizzazione di eventi e convegni sulla figura della poetessa), ma anche e soprattutto imprenditoriali.

Basti pensare come oggi sia diffusa la prassi di strutture ricettive “a tema”, come:

- il “**CHOCOHOTEL**” di Perugia a tema culinario o come l’Hotel Isolabella a Fiera di Primiero, che offre 9 art room dedicate a 9 diversi artisti italiani e stranieri;
- il “**MUSIC ROOM**”, caratterizzate da arredamento improntato a diversi generi e/o a diversi periodi musicali;
- il “**SAN GIORGIO PALACE HOTEL**” dove le camere sono caratterizzate da arredamento improntato dai classici della storia del cinema.

Nel caso di specie, si potrebbe pensare alla realizzazione di camere con nomi di donne che della lotta contro le ingiustizie e l’emancipazione femminile ne hanno fatto la propria vocazione (Olympe de Gouge, Mary Wollstonecraft, Anna Maria Mozzoni, Virginia Woolf,...) oppure di artisti e poeti siciliani (Verga, Pirandello, Quasimodo, Sciascia, Bufalino ... solo per citarne qualcuno) dove le camere sono occasione di viaggio rubando un po’ di magia agli artisti che diventa l’ispirazione per la realizzazione di ogni singola stanza. L’ospite potrà vivere l’atmosfera e l’essenza del vissuto delle opere di questi artisti sia per l’arredamento sia per la possibilità di accedere ad un ricco archivio di foto e libri.

Questo si legherebbe in maniera univoca con una manifestazione culturale, ormai conosciuta a livello nazionale, “**A TUTTO VOLUME**”, una rassegna letteraria che anima il cuore barocco del capoluogo ibleo. Ogni anno, nella città Patrimonio dell’Umanità si danno appuntamento scrittori, intellettuali, giornalisti e lettori che discutono di libri e letteratura per le strade, le piazze e i **PALAZZI STORICI** della città. “**A TUTTO VOLUME**” coniuga la bellezza architettonica della città e il fascino dei libri con la buona tavola e i prodotti tipici (Ristorazione).

---

**DIVISIBILITÀ DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

---

Lo scrivente è dell'avviso che il complesso immobiliare oggetto del pignoramento riportato in precedenza potrà essere venduto in due lotti così definiti :

---

**DEFINIZIONE LOTTI**

---

**LOTTO n°1**

Denominato : **RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA "LE LOGGE" e "DÉPENDANCE"**

Costituito dai seguenti beni pignorati:

- 1) **RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA** denominata **"LE LOGGE"** sita a Ragusa in via Mariannina Coffa con ingresso al civico n°15, consistente in un fabbricato costituito dal piano terra, ammezzato, primo e secondo piano, e meglio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ragusa al Foglio n°280, particella n°2303, sub 8.
- 2) **RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA** denominata **"DÉPENDANCE"** ubicata a Ragusa (RG) in corrispondenza del civico n°46 di Vico Rosa (catastralmente n°50), consistente in un fabbricato costituito dal piano terra, primo, secondo, terzo, quarto piano e terrazza di copertura a quinto piano, e meglio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ragusa al Foglio n°280, particella n°2287, sub 10.

**LOTTO n°2**

Denominato : **RISTORANTE - PIZZERIA**

Costituito dai seguenti beni pignorati:

- 3) Locale adibito a **"RISTORANTE - PIZZERIA"** situato a Ragusa e con ingresso esclusivo dai numeri civici 9 e 17 di via Mariannina Coffa, consistente in un fabbricato costituito dal piano terra e primo piano, e meglio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ragusa al Foglio n°280, particella n°2303, sub 9.
- 4) Locale a Piano Terra adibito a **"LABORATORIO ARTIGIANALE"** sito a Ragusa e con ingresso dal numero civico 21 di via Mariannina Coffa, e meglio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ragusa al Foglio n°280, particella n°2287, sub 1, quest'ultimo catastralmente suddiviso dal locale **"RISTORANTE - PIZZERIA"** ma fisicamente unito a questo per l'attività di ristorazione.



**4. LOTTO n°1 - RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA "LE LOGGE" e "DÉPENDANCE"**

**LOTTO 1**  
**RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA**  
**"LE LOGGE" e "DÉPENDANCE"**



**RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA "LE LOGGE"**

**Via Mariannina Coffa n°15 - Comune di Ragusa**

**(Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Foglio n°280 - Particella n°2303 - Sub 8)**

**RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA "DÉPENDANCE"**

**Via Vico Rosa n°46 - Comune di Ragusa**

**(Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Foglio n°280 - Particella n°2287 - Sub 10)**

**SCHEDA SINTETICA****Lotto 1****RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA "LE LOGGE" e "DÉPENDANCE"**

| <b>Esec. 335/2012 contro XXXXXXXX XXX (+1) P. IVA 00000000000</b><br><b>Giudice Dott. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA</b><br><b>Custode Giudiziario Avv. GIOVANNI GURRIERI</b><br><b>Esperto del procedimento: ing. ALESSANDRO INTERLANDI</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Diritto                                                                                                                                                                                                                                 | Proprietaria, in ragione dell'intero (1/1), degli immobili oggetto dell'esecuzione è la società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede a Ragusa, Partita IVA 00000000000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bene                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Il Complesso immobiliare è costituito da due Residenze Turistico Alberghiere adiacenti:</p> <p>1) la prima, denominata <b>"LE LOGGE"</b>, composta da piano terra, piano ammezzato, primo e secondo piano, di complessivi sei appartamenti, con capacità recettiva complessiva fino a 22 posti letto, per una superficie di circa 480 mq. avente accesso dal civico 15 da Via Mariannina Coffa.</p> <p>2) la seconda, denominata <b>"DÉPENDANCE"</b>, costituita da piano terra, primo, secondo, terzo, quarto piano e terrazza di copertura al quinto piano di complessivi cinque appartamenti, con capacità recettiva complessiva fino a 15 posti letto, per una superficie complessiva di 330 mq. circa, avente accesso dal civico 46 di Vico Rosa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                              | <p>Comune di RAGUSA (RG), Via Mariannina Coffa n°15 e Vico Rosa n°46</p> <p>Coordinate Geografiche: (Latitudine 36.92477778 N - 36° 55' 29.20" N)<br/>(Longitudine 14.72902778 E - 14° 43' 44.50" E)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Titolarità                                                                                                                                                                                                                              | <p>Il complesso immobiliare risulta essere di proprietà, per l'intero, della società <b>XXXXXXXX XXX</b>, con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, in virtù dell'atto di conferimento in società del 14 novembre 2009 a rogito del notaio Giovanna Falco di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 16 novembre 2009 ai nn. 22524/13781 da parte della società <b>XXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX e C. XXX</b>, con sede in Ragusa Partita Iva 00000000000.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Provenienza ventennale                                                                                                                                                                                                                  | <p>Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la REGOLARE continuità. In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze:</p> <p>Alla società dante causa <b>XXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX e C. XXX</b>, dette unità immobiliari, erano pervenute per i seguenti titoli:</p> <p><b>Residenza Turistica Alberghiera "LE LOGGE"</b></p> <p>a) il fabbricato destinato a <b>Residenza Turistica Alberghiera</b>, denominato <b>"LE LOGGE"</b>, identificato col mappale 2303 sub 8, ed il locale adibito a <b>"RISTORANTE PIZZERIA"</b>, identificato col mappale 2303 sub 9, in virtù dell'atto di compravendita del 30 novembre 2000 a rogito del notaio XXXXXXXX Livia e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 02 dicembre 2000 ai nn. 16083/12681 da potere di <u>XXXXX XXXXXXXXXX</u>, nata a Napoli il 19 gennaio 1914, e <u>XXXXX XXXX</u>, nata a Napoli il 31 marzo 1912.</p> <p>Alla dante causa XXXXX XXXX la quota pari a ½ della piena proprietà di detti immobili erano pervenuti in forza della successione in morte di <u>XXXXX XXXXXXXXXX</u>, deceduta a Napoli il 02 agosto 1987, denuncia n. 453 volume 9088 Ufficio del Registro di Napoli e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa il 30 ottobre 1989 ai nn. 16508/13717.</p> |



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>Alla dante causa XXXXX XXXXXXXXXXXX insieme a XXXXX XXXX detti immobili erano pervenuti in forza della successione in morte di <u>XXXXX XXXXXXXXXXXX</u>, nato a Ragusa il 04 febbraio 1883 e deceduto in Napoli in data 10 luglio 1973, denuncia n. 4400 volume 2163 Ufficio del Registro di Siracusa e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa il 01 febbraio 1974 ai nn. 3625/3125.</p> <p><b>Residenza Turistica Alberghiera "DÉPENDANCE"</b></p> <p>b) il fabbricato destinato a <b>Residenza Turistica Alberghiera</b>, denominato "<b>DÉPENDANCE</b>", identificato col mappale 2287 sub 10, in virtù dell'atto di compravendita del 02 settembre 2005 a rogito del notaio Giovanni Livia e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 03 settembre 2005 ai nn. 20092/10034 da potere di <u>XXXXX XXXXX</u>, nata a Ragusa il 23 gennaio 1961, e <u>XXXXX XXXXX</u>, nata a Caltagirone il 28 luglio 1963.</p> <p>Alle danti causa XXXXX XXXX e XXXX etto immobile era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 18 luglio 1995 a rogito del notaio Michele Ottaviano e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa il 21 luglio 1995 ai nn. 8662/6884 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX, nata ad Adrano il 30 luglio 1952, alla sola XXXX per ½ della piena proprietà e in virtù dell'atto di compravendita del 19 dicembre 1991 a rogito del notaio Giovanna Falco e trascritto presso la Conservatoria di RR. II. di Ragusa in data 09 gennaio 1992 ai nn. 453/418 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a Catania il 05 maggio 1966, e <u>XXXXXXX XXXXXX</u>, nata a Venezia il 16 giugno 1924, alla sola XXXXX XXXXX per ½ della piena proprietà.</p> <p>Alla dante causa XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX detta quota pari ad ½ della piena proprietà di suddetto immobile era pervenuta per il citato atto del 19 dicembre 1991 a rogito del notaio Giovanna Falco come sopra meglio citato.</p> |
| Dati Catastali                     | <p>La Residenza Turistica Alberghiera "<b>LE LOGGE</b>" risulta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del <b>Comune di RAGUSA</b> al <b>Foglio n°280, Particella n°2303, Sub 8</b>, appartiene alla categoria catastale <b>D/2 "Alberghi e pensioni (con fine di lucro)"</b>.</p> <p>La Residenza Turistica Alberghiera "<b>DÉPENDANCE</b>" risulta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del <b>Comune di RAGUSA</b> al <b>Foglio n°280, Particella n°2287, Sub 10</b>, appartiene alla categoria catastale <b>D/2 "Alberghi e pensioni (con fine di lucro)"</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Lotto                              | Lo scrivente è dell'avviso che il complesso immobiliare oggetto del pignoramento riportato in precedenza dovrà essere venduto in un unico lotto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Occupazione                        | Alla data dei sopralluoghi gli immobili risultavano liberi da persone e da cose. Le unità immobiliari risultano abbandonati da diversi anni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Completezza doc. ex art. 567, c. 2 | La documentazione RISULTA completa e corretta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Irregolarità e Abusi               | <p><b><u>Esistono le seguenti irregolarità urbanistiche:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NON esistono irregolarità urbanistiche.</li> </ul> <p><b><u>Esistono le seguenti irregolarità catastali:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La "Sala Comune" del piano ammezzato ricade catastalmente al Foglio n°280, Particella n°2287, sub 10, ma è stata collegata a livello architettonico e organizzativo degli spazi alla Particella n°2303, sub 8. Naturalmente qualora la vendita dell'immobile avvenisse separatamente dalle altre unità abitative ciò comporterebbe solo l'abbattimento di una tramezzatura interna (che divide la sala comune dalla Particella n°2287, sub 10) e la chiusura del vano di collegamento tra la Sala Comune e la Reception che caratterizza la Particella n°2303, sub 8.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Immobile insanabile                | NON esistono irregolarità urbanistiche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Titolarità Urbanistica             | L'edificio che caratterizza la R.T.A. " <b>LE LOGGE</b> " è stato ristrutturato giusto progetto approvato dalla Commissione per il risanamento dei Centri Storici del Comune di Ragusa con Autorizzazione n°98/98/II°V C.S. del 13/07/2001, prot. 1440/2001/U.C.S.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | L'edificio che caratterizza la R.T.A. <b>"DÉPENDANCE"</b> è stato ristrutturato giusto progetto approvato dalla Commissione per il risanamento dei Centri Storici del Comune di Ragusa con Autorizzazione n°98/98/II° V C.S. del 13/07/2001, prot. 1440/2001/U.C.S.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Agibilità/Abitabilità        | R.T.A. <b>"LE LOGGE"</b> : Autorizzazione all'agibilità dei locali n°112/2001 rilasciate dal Comune di Ragusa il 27/01/2001, prto. N°1521/2001/C.S.<br><br>R.T.A. <b>"DÉPENDANCE"</b> : Autorizzazione all'agibilità dei locali n°112/2001 rilasciate dal Comune di Ragusa il 27.01.2001, prot. N°1521/2001/C.S.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Divisibilità                 | I beni pignorati deve essere venduti in un unico lotto e NON può essere suddiviso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Valore di Mercato            | €. <b>1.235.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Valore di Vendita Forzata    | €. <b>1.050.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Valore del Canone di Mercato | €/mese <b>9.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vendibilità e motivo         | <p>È stato constatato che esiste un mercato non molto vivace per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili che ormai si riscontra da qualche anno.</p> <p>Ma a parere dello scrivente, il fatto stesso che il palazzo, che caratterizza la R.T.A. <b>"LE LOGGE"</b> sia stato vissuto dalla poetessa, può essere sfruttato da chi un giorno potrà acquistare tale stabile, oltre che per fini sociali e culturali (con organizzazione e realizzazione di eventi e convegni sulla figura della poetessa), ma anche e soprattutto imprenditoriali.</p> <p>Nel caso di specie, si potrebbe pensare alla realizzazione di camere con nomi di donne che della lotta contro le ingiustizie e l'emancipazione femminile ne hanno fatto la propria vocazione (Olympe de Gouge, Mary Wollstonecraft, Anna Maria Mozzoni, Virginia Woolf,...) oppure di artisti e poeti siciliani (Verga, Pirandello, Quasimodo, Sciascia, Bufalino ... solo per citarne qualcuno) dove le camere sono occasione di viaggio rubando un po' di magia agli artisti che diventa l'ispirazione per la realizzazione di ogni singola stanza. L'ospite potrà vivere l'atmosfera e l'essenza del vissuto delle opere di questi artisti sia per l'arredamento sia per la possibilità di accedere ad un ricco archivio di foto e libri.</p> <p>Questo si legherebbe in maniera univoca con una manifestazione culturale, ormai conosciuta a livello nazionale, <b>"A TUTTO VOLUME"</b>, una rassegna letteraria che anima il cuore barocco del capoluogo ibleo. Ogni anno, nella città Patrimonio dell'Umanità si danno appuntamento scrittori, intellettuali, giornalisti e lettori che discutono di libri e letteratura per le strade, le piazze e i <b>PALAZZI STORICI</b> della città. <b>"A TUTTO VOLUME"</b> coniuga la bellezza architettonica della città e il fascino dei libri con la buona tavola e i prodotti tipici (Ristorazione).</p> <p>Inoltre, la struttura ricettiva, ha delle caratteristiche intrinseche che rende questa diversa dalle altre presenti nella zona, in quanto può accogliere e rispondere a diverse richieste ed esigenze turistiche-alberghiere; le unità abitative sono state progettate e pensate in maniera da offrire alla clientela una molteplicità di scelte e soluzioni, dal Bed &amp; Breakfast, all'albergo, agli affitti a breve, medio e lungo termine essendo gli alloggi dotati di servizio autonomo di cucina.</p> <p>Per quanto esposto in precedenza si ritiene che i beni, oggetto del pignoramento, qualora pubblicizzati su portali autorevoli e su ampia scala internazionale, avrebbero una elevata potenzialità di vendita.</p> |
| Vincoli                      | <p>Si evidenziano i seguenti <b>VINCOLI</b> e le seguenti <b>SERVITÙ ATTIVE e PASSIVE</b>:</p> <p><b>IMPIANTO ELETTRICO</b></p> <p>Allo stato attuale è presente un unico contatore ENEL che permette l'erogazione di energia elettrica ai due lotti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>La problematica può essere risolta effettuando delle modifiche all'impianto elettrico tali da poter installare un ulteriore contatore ENEL nel lotto n°1.</p> <p><b><u>IMPIANTO IDRICO</u></b></p> <p>Tutti gli elementi che caratterizzano l'impianto idrico possono essere così suddivisi:</p> <p>A. <b><u>"ELEMENTI IN COMUNE"</u></b> tra i due lotti.<br/> A questo gruppo appartengono:<br/> ⇒ la cisterna idrica interrata.<br/> ⇒ i serbatoi idrici.<br/> ⇒ le pompe sommerse.<br/> ⇒ Il Locale Tecnico a servizio dell'impianto idrico.<br/> ⇒ Tutte le tubazioni, le valvole e quant'altro caratterizza l'impianto idrico presente a monte delle valvole di regolazione denominate valvola 1, 2 e 3.<br/> Naturalmente questa parte dell'impianto crea servitù di passaggio.</p> <p>B. <b>"Proprietà del LOTTO 1"</b>: L'impianto idrico a valle della valvola di regolazione 1.</p> <p>C. <b>"Proprietà del LOTTO 2"</b>: L'impianto idrico a valle delle valvole di regolazione 2 e 3.</p> <p>Al fine di ripartire le spese di gestione dell'impianto idrico in funzione dei consumi realmente utilizzati dalle varie utenze (lotto 1 e lotto 2), si prevede l'installazione di:<br/> ⇒ Un contatore di energia elettrica nel quadro comandi delle pompe sommerse.<br/> ⇒ Contatori volumetrici a valle delle valvole di regolazione 1, 2 e 3.</p> <p>Ciò permetterà di suddividere le spese di gestione (Acqua ed energia elettrica utilizzata) in maniera proporzionale ai consumi idrici effettuati dalle varie utenze. Inoltre la cisterna interrata e il locale tecnico posso essere inglobate in un unico sub catastale scorporando questi dal sub a cui attualmente fanno parte. Quindi si potrebbe creare un nuovo sub che individua il locale tecnico e la cisterna con proprietà divisa al 50% tra i due lotti; ovvero il 50% di proprietà di questo nuovo sub apparterebbe al Lotto n°1 il restante 50% al Lotto n°2.</p> <p><b><u>VINCOLO URBANISTICO</u></b></p> <p>Gli immobili, oggetto di stima, ricadono all'interno della Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. "A" ovvero <i>"Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940"</i> e sono gravati dai vincoli del <i>"Centro Città"</i> e appartengono al <b>Settore 6 - "San GIOVANNI"</b> del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ragusa (Tavole emendate giusta Delibera Consiliare n°66 del 08/07/2010) alle Tav. n°33.6 e n°34.6.</p> <p>Il contesto in cui sono inseriti gli immobili è caratterizzato da un sistema funzionale prevalentemente destinato alla residenza (abitativa e produttiva) nel centro storico di primo periodo, Ragusa Ibla e Ragusa Superiore costituenti l'ambito individuato dalla legge speciale sui centri storici di Ragusa, nonché quello riconosciuto dall'UNESCO <i>"Patrimonio dell'Umanità"</i>, ed inoltre appartengono al gruppo tipologico <b>T3 "PALAZZI"</b> ovvero tipologie immobiliari costituite da unità edilizie di particolare valenza architettonica e di pregio storicoculturale ad eccezione dell'unità immobiliare con ingresso al civico n°46 (<i>DÉPENDANCE</i>) che appartiene al gruppo tipologico <b>T1 "EDILIZIA DI BASE"</b> costituita da unità edilizie di base con permanenza, totale o prevalente dei caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione, che si presume intorno al 1800.</p> |
| Edilizia agevolata | NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Oneri              | NON sono presenti oneri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| APE                | Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per il complesso immobiliare in questione questo verrà redatto successivamente su richiesta del G.E.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

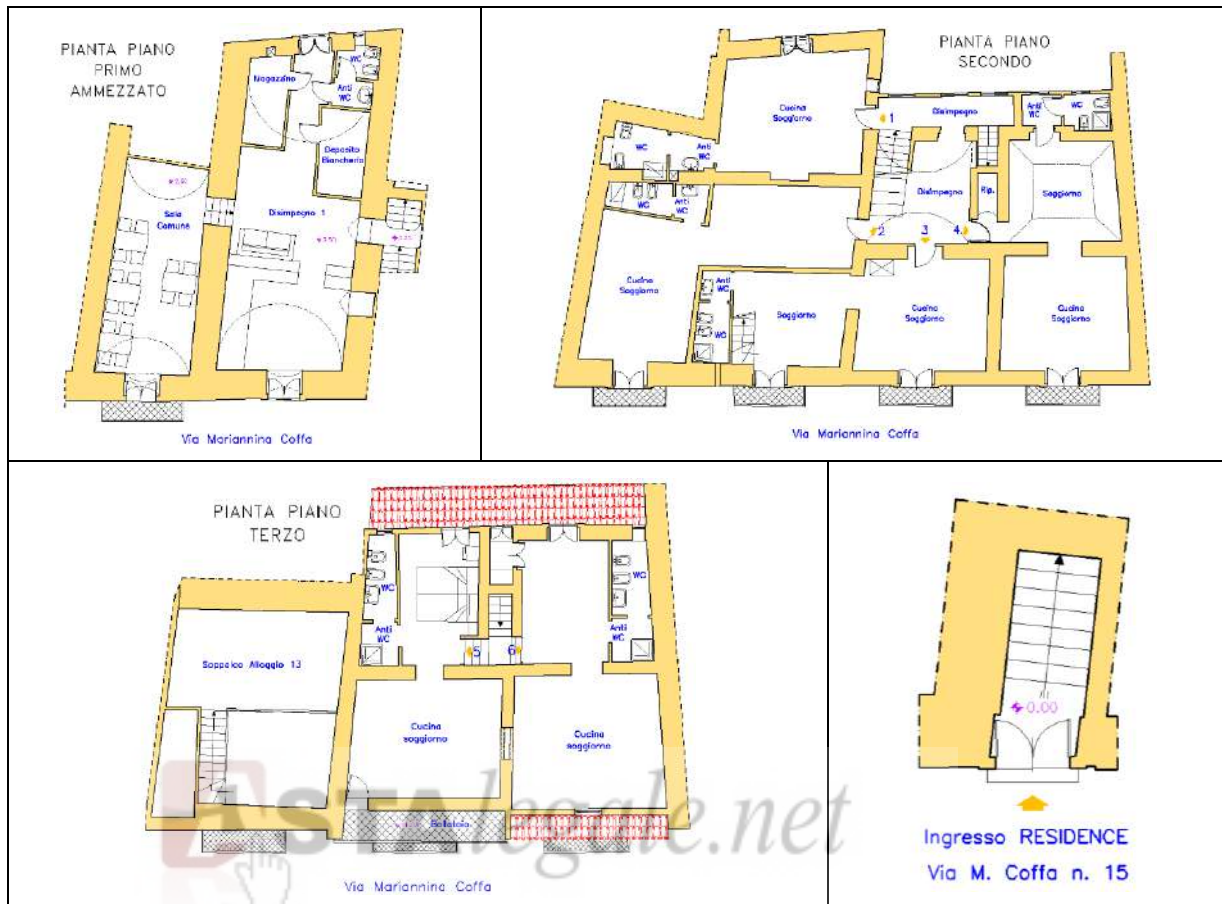


| Trascrizioni e<br>Iscrizioni<br>pregiudizievoli | ISCRIZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 novembre 2009 ai nn. 22557/5548 a favore del <b>BANCO DI SICILIA S.p.A.</b> e contro la società <b>XXXXXXXX XXX</b> con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, per un importo di euro 2.260.000,00 (sorte capitale euro 1.130.000,00) che grava su tutti i cespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                 | Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30 novembre 2010 ai nn. 21815/5136 a favore di <b>XXXXXXXX XXXXXXXX</b> , nata a Catania il 06 luglio 1975, Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, e contro la società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, per un importo di euro 22.782,53 (sorte capitale euro 19.366,60) che grava su tutti i cespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                 | Risulta iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, successivamente alla data della trascrizione del pignoramento, decreto ingiuntivo iscritto in data 18 dicembre 2012 ai nn. 18890/2712 in favore della <b>BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. per Azioni</b> , con sede a Ragusa (RG), Codice Fiscale 00026870881, e contro la <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, per un importo di euro 25.000,00, che grava su tutti i cespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                 | Trascrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                 | Atto di conferimento in società del 14 novembre 2009 a rogito del notaio Giovanna Falco di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 16 novembre 2009 ai nn. 22524/13781 da parte della <b>società XXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX e C. XXX</b> , con sede in Ragusa Partita Iva 00000000000, a favore della società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                 | Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 13 dicembre 2012 ai nn. 18666/13072 a favore della <b>UNICREDIT S.p.A.</b> , con sede in Roma, Partita Iva 00348170101, e contro la società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, che grava su tutti i cespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                 | In data 07 maggio 2019 è stata stipulata una "SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA di CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA" a rogito del notaio Marcello Zichichi, repertorio 113613/16542, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 27 maggio 2019 ai nn. 7728/5481, in cui la società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentante XXXXXXXX XXXXXXXX, ha promesso e si è obbligata di vendere in favore della " <b>XXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXX XX XXXXXXXX XXX</b> ", con sede in Ragusa, che, rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentata XXXXXXXX XXXXXXXX, che promette e si è obbligata di acquistare, la piena proprietà di tutti i cespiti oggetto del pignoramento. |
|                                                 | Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 17 settembre 2020 ai nn. 10671/7803 a favore della <b>XXXXX XXXXXXXX</b> , con sede in Milano, Partita Iva 00000000000, e contro la società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, che grava su tutti i cespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Residenza Turistica Alberghiera "LE LOGGE" |          |                        |                      |                             |
|--------------------------------------------|----------|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Destinazione <b>Alberghi e pensioni</b>    |          |                        | Abitazione <b>NO</b> |                             |
| CARATTERISTICHE                            | Acronimo | Sup. (m <sup>2</sup> ) | INDICE               | Sup. Com. (m <sup>2</sup> ) |
| Superficie principale                      | S1       | 0,00                   | 0,00                 | 0,00                        |
| Superficie balconi                         | SUB      | 0,00                   | 0,00                 | 0,00                        |
| Superficie terrazzo                        | SUT      | 0,00                   | 0,00                 | 0,00                        |
| Superficie pertinenze                      | SUP      | 0,00                   | 0,00                 | 0,00                        |
| Superficie commerciale                     | (SUP)    | m <sup>2</sup>         |                      | 480,00                      |
| Valore di Mercato                          |          | €.                     | 800.000,00           |                             |
| Valore di Vendita Forzata                  |          | €.                     | 680.000,00           |                             |
| Valore del Canone di Mercato               |          | €/mese                 | 5.700,00             |                             |





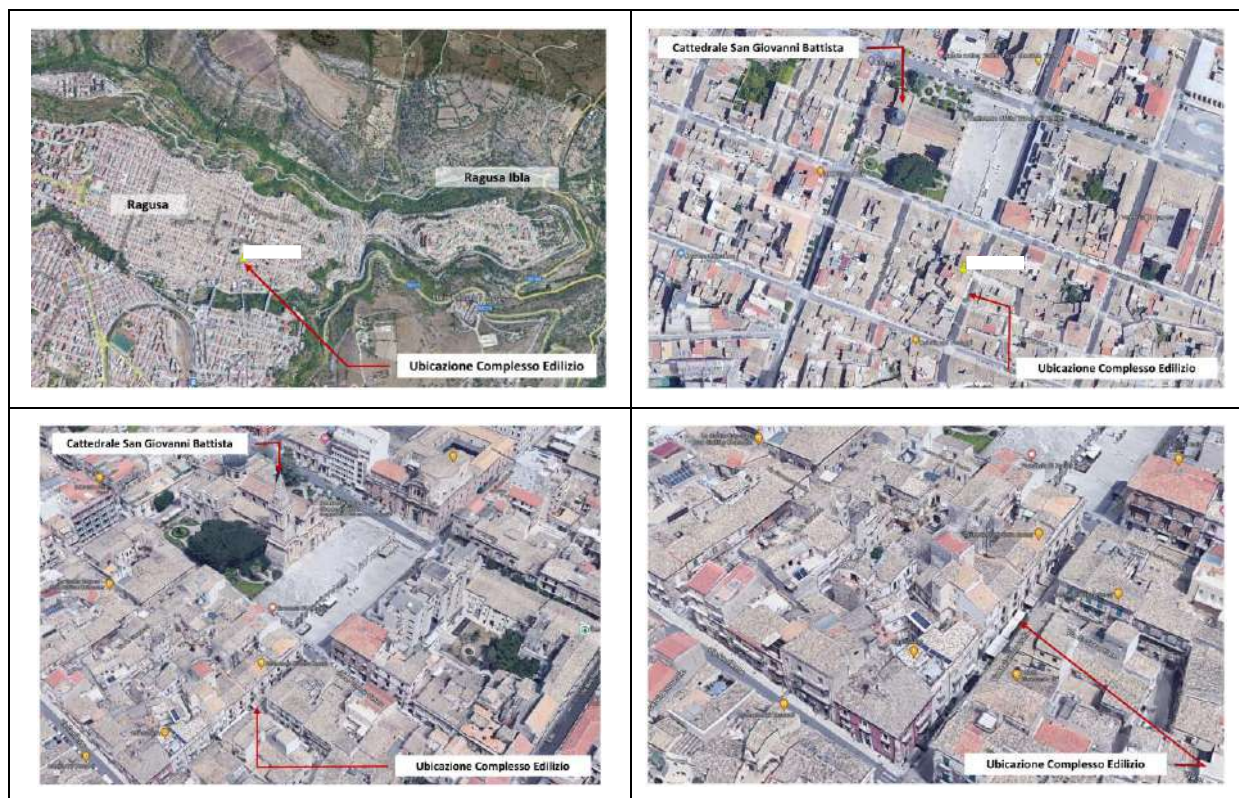
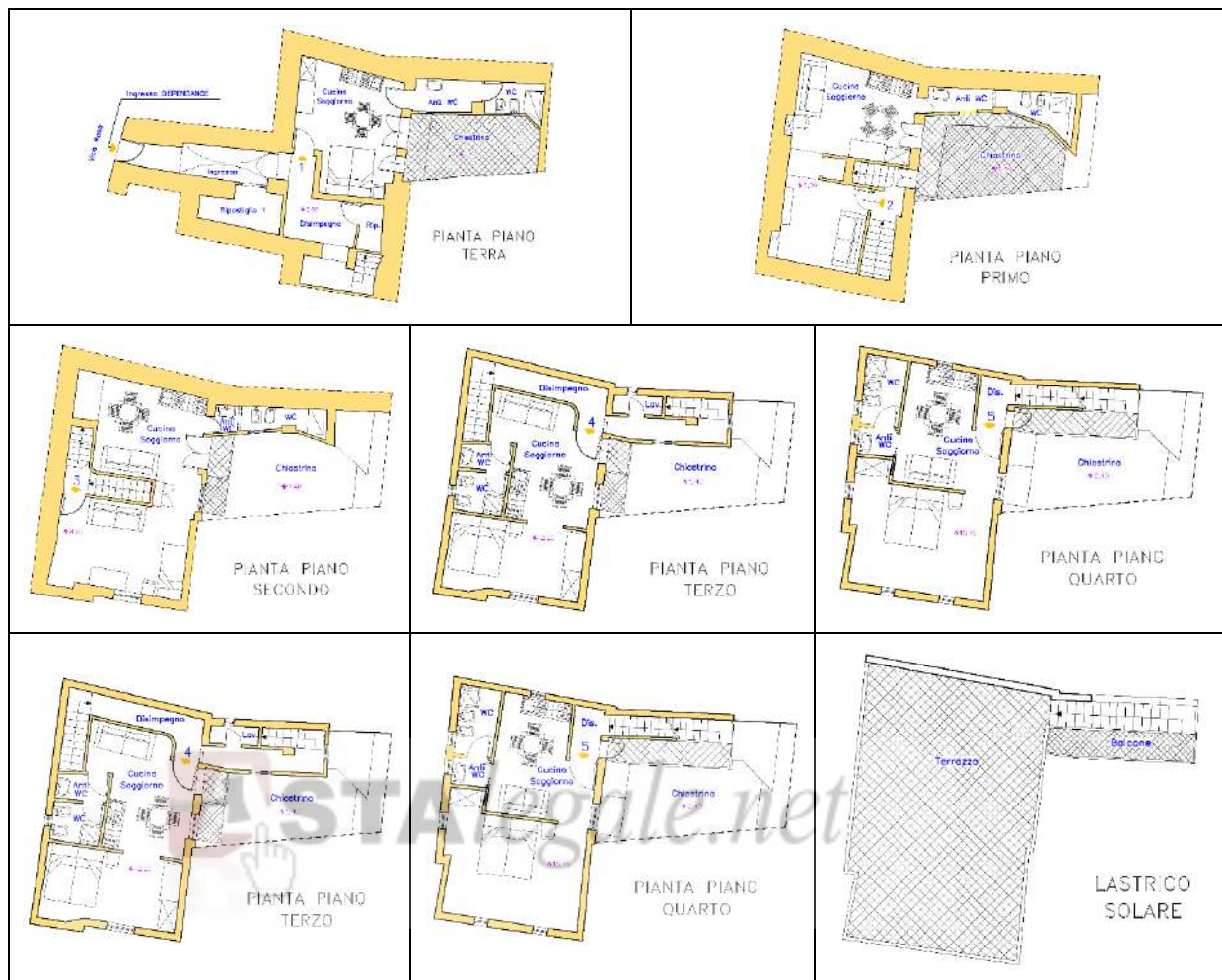




| Residenza Turistica Alberghiera "DÉPENDANCE" |          |           |                      |                |
|----------------------------------------------|----------|-----------|----------------------|----------------|
| Destinazione <b>Alberghi e pensioni</b>      |          |           | Abitazione <b>NO</b> |                |
| CARATTERISTICHE                              | Acronimo | Sup. (m²) | INDICE               | Sup. Com. (m²) |
| Superficie principale                        | S1       | 0,00      | 0,00                 | 0,00           |
| Superficie balconi                           | SUB      | 0,00      | 0,00                 | 0,00           |
| Superficie terrazzo                          | SUT      | 0,00      | 0,00                 | 0,00           |
| Superficie pertinenze                        | SUP      | 0,00      | 0,00                 | 0,00           |
| Superficie commerciale                       | (SUP)    | m²        |                      | 330,00         |
| Valore di Mercato                            |          | €.        | 435.000,00           |                |
| Valore di Vendita Forzata                    |          | €.        | 370.000,00           |                |
| Valore del Canone di Mercato                 |          | €/mese    | 3.300,00             |                |







**5. LOTTO n°2 - RISTORANTE - PIZZERIA**

***LOTTO 2***  
***RISTORANTE - PIZZERIA***



***RISTORANTE - PIZZERIA***

**Via Mariannina Coffa dal n°9 al n°21 - Comune di Ragusa**

**(Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Foglio n°280 –**

**Particella n°2303 - Sub 9 e Particella n°2287 - Sub 1)**



**Lotto 2****RISTORANTE - PIZZERIA**

| <b>Esec. 335/2012 contro XXXXXXXX XXX (+1) P. IVA 00000000000</b><br><b>Giudice Dott. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA</b><br><b>Custode Giudiziario Avv. GIOVANNI GURRIERI</b><br><b>Esperto del procedimento: ing. ALESSANDRO INTERLANDI</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Diritto                                                                                                                                                                                                                                 | Proprietaria, in ragione dell'intero (1/1), degli immobili oggetto dell'esecuzione è la società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede a Ragusa, Partita IVA 00000000000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bene                                                                                                                                                                                                                                    | Il Complesso immobiliare è costituito catastalmente da un locale adibito a "Ristorante-Pizzeria" tra piano terra e primo piano per una superficie di circa 340 mq. circa con ingresso dai civici 9 e 17 di Via Mariannina Coffa, e da un locale adibito a "Laboratorio Artigianale" a piano terra avente una superficie di circa 25 mq. con ingresso dal civico 21 di Via Mariannina Coffa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                              | Comune di RAGUSA (RG), Via Mariannina Coffa n°15 e Vico Rosa n°46<br>Coordinate Geografiche: (Latitudine 36.92477778 N - 36° 55' 29.20" N)<br>(Longitudine 14.72902778 E - 14° 43' 44.50" E)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Titolarità                                                                                                                                                                                                                              | Il complesso immobiliare risulta essere di proprietà, per l'intero, della società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, in virtù dell'atto di conferimento in società del 14 novembre 2009 a rogito del notaio Giovanna Falco di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 16 novembre 2009 ai nn. 22524/13781 da parte della società <b>XXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX e C. XXX</b> , con sede in Ragusa Partita Iva 00000000000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Provenienza ventennale                                                                                                                                                                                                                  | <p>Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la REGOLARE continuità. In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze:</p> <p>Alla società dante causa <b>XXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX e C. XXX</b>, dette unità immobiliari, erano pervenute per i seguenti titoli:</p> <p>a) il fabbricato destinato a <b>Residenza Turistica Alberghiera</b>, denominato "<b>LE LOGGE</b>", identificato col mappale 2303 sub 8, ed il locale adibito a "<b>RISTORANTE PIZZERIA</b>", identificato col mappale 2303 sub 9, in virtù dell'atto di compravendita del 30 novembre 2000 a rogito del notaio XXXXXXXX Livia e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 02 dicembre 2000 ai nn. 16083/12681 da potere di <u>XXXXX XXXXXXXXXX</u>, nata a Napoli il 19 gennaio 1914, e <u>XXXXX XXXX</u>, nata a Napoli il 31 marzo 1912.</p> <p>Alla dante causa XXXXX XXXX la quota pari a ½ della piena proprietà di detti immobili erano pervenuti in forza della successione in morte di <u>XXXXX XXXXXXXXXX</u>, deceduta a Napoli il 02 agosto 1987, denuncia n. 453 volume 9088 Ufficio del Registro di Napoli e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa il 30 ottobre 1989 ai nn. 16508/13717.</p> <p>Alla dante causa XXXXX XXXXXXXXXX insieme a XXXXX XXXX detti immobili erano pervenuti in forza della successione in morte di <u>XXXXX XXXXXXXXXX</u>, nato a Ragusa il 04 febbraio 1883 e deceduto in Napoli in data 10 luglio 1973, denuncia n. 4400 volume 2163 Ufficio del Registro di Siracusa e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa il 01 febbraio 1974 ai nn. 3625/3125.</p> |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>b) Il locale adibito a "<b>LABORATORIO ARTIGIANALE</b>" identificato col mappale 2287 sub 1, derivante dalla soppressione del mappale 39 sub 1 del foglio A/269, in virtù dell'atto di compravendita del 12 giugno 2000 a rogito del notaio Giovanni Livia e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13 giugno 2000 ai nn. 8996/7187 da potere di <u>XXXXX XXXXXXXXXX</u>, nato a Ragusa il 1° gennaio 1955.</p> <p>Al dante causa XXXXX XXXXXXXXXX detto immobile era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 25 luglio 1994 a rogito del notaio Michele Ottaviano e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa il 27 luglio 1994 ai nn. 8920/7011 da potere di <u>XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX</u>, nato a Ragusa il 10 maggio 1948, <u>XXXXXXXXXX</u> nato a Ragusa il 15 dicembre 1963, <u>XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX</u>, nato a Ragusa il 20 febbraio 1945, e <u>XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX</u>, nata a Pozzallo il 18 gennaio 1925.</p> <p>Ai dante causa XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX <u>XXXXXXXXXX</u>, XXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX detto immobile era pervenuto in forza della successione in morte di <u>XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX</u>, nato a Ragusa il 1° febbraio 1919 e deceduto il 31 maggio 1988, denuncia n. 177 volume 371, Ufficio del Registro di Ragusa e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa il 23 ottobre 1992 ai nn. 14607/11768.</p> <p>Al dante causa XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX detto immobile era pervenuto per atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa il 21 aprile 1964 ai nn. 10374/9253 da potere di <u>XXXXX XXXXX</u>.</p> |
| Dati Catastali                     | <p>L'unità immobiliare in oggetto risulta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di RAGUSA al <b>Foglio n°280, (RISTORANTE PIZZERIA) Particella n°2303, Sub 9</b>, appartiene alla categoria catastale D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e (LABORATORIO ARTIGIANALE) <b>Particella n°2287, Sub 1</b>, appartiene alla categoria catastale C/1 "Negozi e botteghe".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lotto                              | <p>Lo scrivente è dell'avviso che il complesso immobiliare oggetto del pignoramento riportato in precedenza dovrà essere venduto in un unico lotto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Occupazione                        | <p>Gli immobili in oggetto sono ceduti in affitto di azienda alla società "<b>XXX XXXX XXX XX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX X X</b>" giusto contratto di affitto di azienda stipulato in data 22/09/2011, davanti alla dott.ssa Valeria Ventura, Notaio residente in Ragusa, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, repertorio n°541, raccolta n°385, registrato a Ragusa il 06/10/2011 al n°3185 serie 1T.</p> <p>L'affitto di azienda aveva durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal 1° novembre 2011 al 31 ottobre 2017. È stato rinnovato per ulteriore 6 (sei) anni portando la scadenza del contratto di affitto al 30 ottobre 2023.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Completezza doc. ex art. 567, c. 2 | <p>La documentazione RISULTA completa e corretta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Irregolarità e Abusi               | <p><b><u>Esistono le seguenti irregolarità urbanistiche:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NON esistono irregolarità urbanistiche.</li> </ul> <p><b><u>Esistono le seguenti irregolarità catastali:</u></b></p> <p><u>Nel "Laboratorio Artigianale" è stata modificata la suddivisione planimetrica dei locali rimuovendo tutte le partizioni interne, realizzando così un unico ambiente aperto alla clientela del Ristorante-Pizzeria denominata "Saletta 2", e realizzando un vano di comunicazione tra l'unità immobiliare e il Ristorante-Pizzeria. Inoltre è stata anche modificata la destinazione d'uso dell'immobile.</u></p> <p>Le modifiche, che hanno comportato una diversa suddivisione planimetrica degli ambienti, sono state eseguite in virtù di un procedimento autorizzativo necessario per l'ottenimento di due pareri favorevoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parere Favorevole dall'Azienda Sanitaria Provinciale di Ragusa - Dipartimento di Prevenzione Medica - Servizio Igiene Ambienti di Vita - Ufficio Igiene Edilizia di Ragusa (Parere Igienico Sanitario) - Prot. n°288 del 25/10/2011.</li> <li>- Parere Favorevole rilasciato dal Comune di Ragusa - Settore VI - Servizio Edilizia Privata Centri Storici - Autorizzazione Edilizia Prot. n°172 del 02/12/2011.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <p>Pertanto, alla luce di quanto esposto in precedenza per eliminare la non rispondenza dei dati catastali allo stato di fatto, bisognerà effettuare presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• una variazione della planimetria catastale.</li> <li>• una variazione della destinazione d'uso (l'unità immobiliare adibita a "Laboratorio" da C/1 "Negozi e botteghe" dovrà diventare D/8 come l'unità immobiliare adibita a "Ristorante - Pizzeria" identificata al Foglio n°280 - Particella n°2303 - sub 9) o un accorpamento dell'unità immobiliare con quella che caratterizza il Ristorante -Pizzeria.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Immobile insanabile          | NON esistono irregolarità urbanistiche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Titolarità Urbanistica       | <p>L'iter progettuale è stato diverso; si sono presentati due progetti differenti uno riguardava il Ristorante-Pizzeria l'altro riguardava il Laboratorio.</p> <p><b>RISTORANTE-PIZZERIA</b><br/>L'edificio è stato ristrutturato giusto progetto approvato dalla Commissione per il risanamento dei Centri Storici del Comune di Ragusa con Autorizzazione n°229/2000/C.S. del 05/12/2000, prot. 1780/2000/U.C.S.</p> <p><b>LABORATORIO ARTIGIANALE</b><br/>L'edificio è stato ristrutturato giusto progetto approvato dalla Commissione per il risanamento dei Centri Storici del Comune di Ragusa con Autorizzazione n°195/2000/C.S. del 16/10/2000, prot. 1535/2000/U.C.S.<br/>Successivamente veniva rilasciato Parere Favorevole dal Comune di Ragusa - Settore VI - Servizio Edilizia Privata Centri Storici con Autorizzazione Edilizia Prot. n°172 del 02/12/2011 per le modifiche, che hanno comportato una diversa suddivisione planimetrica degli ambienti del "laboratorio Artigianale" e una diversa destinazione d'uso.</p> |
| Agibilità/Abitabilità        | <p><b>RISTORANTE-PIZZERIA</b> : Autorizzazione all'agibilità dei locali n°114/2001 rilasciate dal Comune di Ragusa il 21/08/2001, prot. n°1576/2001/C.S.</p> <p><b>LABORATORIO ARTIGIANALE</b> : Autorizzazione all'agibilità dei locali n°111/2001 rilasciate dal Comune di Ragusa il 27/07/2001, prot. n°1520/2001/C.S.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Divisibilità                 | I beni pignorati deve essere venduti in un unico lotto e NON può essere suddiviso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Valore di Mercato            | €. 457.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Valore di Vendita Forzata    | €. 390.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Valore del Canone di Mercato | €/mese 2.500,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vendibilità e motivo         | <p>È stato constatato che esiste un mercato non molto vivace per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili che ormai si riscontra da qualche anno.</p> <p>Si ritiene che i beni, oggetto del pignoramento, qualora pubblicizzati su portali autorevoli e su ampia scala internazionale, avrebbero una elevata potenzialità di vendita.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vincoli                      | <p>Si evidenziano i seguenti <b>VINCOLI</b> e le seguenti <b>SERVITÙ ATTIVE e PASSIVE</b>:</p> <p><b>IMPIANTO ELETTRICO</b><br/>Allo stato attuale è presente un unico contatore ENEL che permette l'erogazione di energia elettrica ai due lotti.</p> <p>La problematica può essere risolta effettuando delle modifiche all'impianto elettrico tali da poter installare un ulteriore contatore ENEL nel lotto n°1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

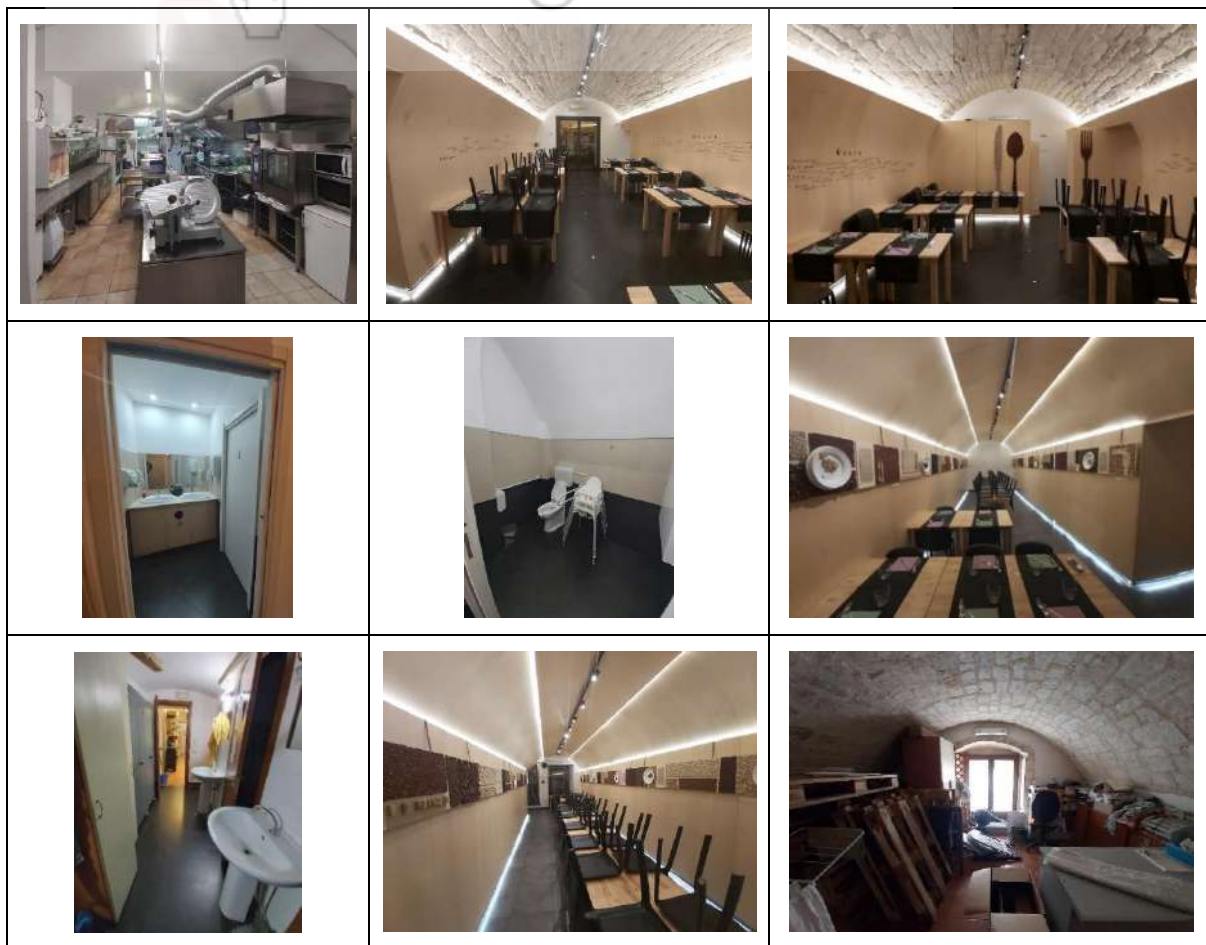


|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p><b><u>IMPIANTO IDRICO</u></b></p> <p>Tutti gli elementi che caratterizzano l'impianto idrico possono essere così suddivisi:</p> <p>A. <b><u>"ELEMENTI IN COMUNE"</u></b> tra i due lotti.<br/> A questo gruppo appartengono:<br/> ⇒ la cisterna idrica interrata.<br/> ⇒ i serbatoi idrici.<br/> ⇒ le pompe sommerse.<br/> ⇒ Il Locale Tecnico a servizio dell'impianto idrico.<br/> ⇒ Tutte le tubazioni, le valvole e quant'altro caratterizza l'impianto idrico presente a monte delle valvole di regolazione denominate valvola 1, 2 e 3.<br/> Naturalmente questa parte dell'impianto crea servitù di passaggio.</p> <p>B. <b>"Proprietà del LOTTO 1"</b>: L'impianto idrico a valle della valvola di regolazione 1.</p> <p>C. <b>"Proprietà del LOTTO 2"</b>: L'impianto idrico a valle delle valvole di regolazione 2 e 3.</p> <p>Al fine di ripartire le spese di gestione dell'impianto idrico in funzione dei consumi realmente utilizzati dalle varie utenze (lotto 1 e lotto 2), si prevede l'istallazione di:<br/> ⇒ Un contatore di energia elettrica nel quadro comandi delle pompe sommerse.<br/> ⇒ Contatori volumetrici a valle delle valvole di regolazione 1, 2 e 3.</p> <p>Ciò permetterà di suddividere le spese di gestione (Acqua ed energia elettrica utilizzata) in maniera proporzionale ai consumi idrici effettuati dalle varie utenze. Inoltre la cisterna interrata e il locale tecnico posso essere inglobate in un unico sub catastale scorporando questi dal sub a cui attualmente fanno parte. Quindi si potrebbe creare un nuovo sub che individua il locale tecnico e la cisterna con proprietà divisa al 50% tra i due lotti; ovvero il 50% di proprietà di questo nuovo sub apparterebbe al Lotto n°1 il restante 50% al Lotto n°2.</p> <p><b><u>VINCOLO URBANISTICO</u></b></p> <p>Gli immobili, oggetto di stima, ricadono all'interno della Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. "A" ovvero <i>"Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940"</i> e sono gravati dai vincoli del <i>"Centro Città"</i> e appartengono al <b>Settore 6 - "San GIOVANNI"</b> del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ragusa (Tavole emendate giusta Delibera Consiliare n°66 del 08/07/2010) alle Tav. n°33.6 e n°34.6.</p> <p>Il contesto in cui sono inseriti gli immobili è caratterizzato da un sistema funzionale prevalentemente destinato alla residenza (abitativa e produttiva) nel centro storico di primo periodo, Ragusa Ibla e Ragusa Superiore costituenti l'ambito individuato dalla legge speciale sui centri storici di Ragusa, nonché quello riconosciuto dall'UNESCO <i>"Patrimonio dell'Umanità"</i>, ed inoltre appartengono al gruppo tipologico <b>T3 "PALAZZI"</b> ovvero tipologie immobiliari costituite da unità edilizie di particolare valenza architettonica e di pregio storicoculturale ad eccezione dell'unità immobiliare con ingresso al civico n°46 (<i>DÉPENDANCE</i>) che appartiene al gruppo tipologico <b>T1 "EDILIZIA DI BASE"</b> costituita da unità edilizie di base con permanenza, totale o prevalente dei caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione, che si presume intorno al 1800.</p> |
| Edilizia agevolata | NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Oneri              | NON sono presenti oneri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| APE                | Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per il complesso immobiliare in questione questo verrà redatto successivamente su richiesta del G.E.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

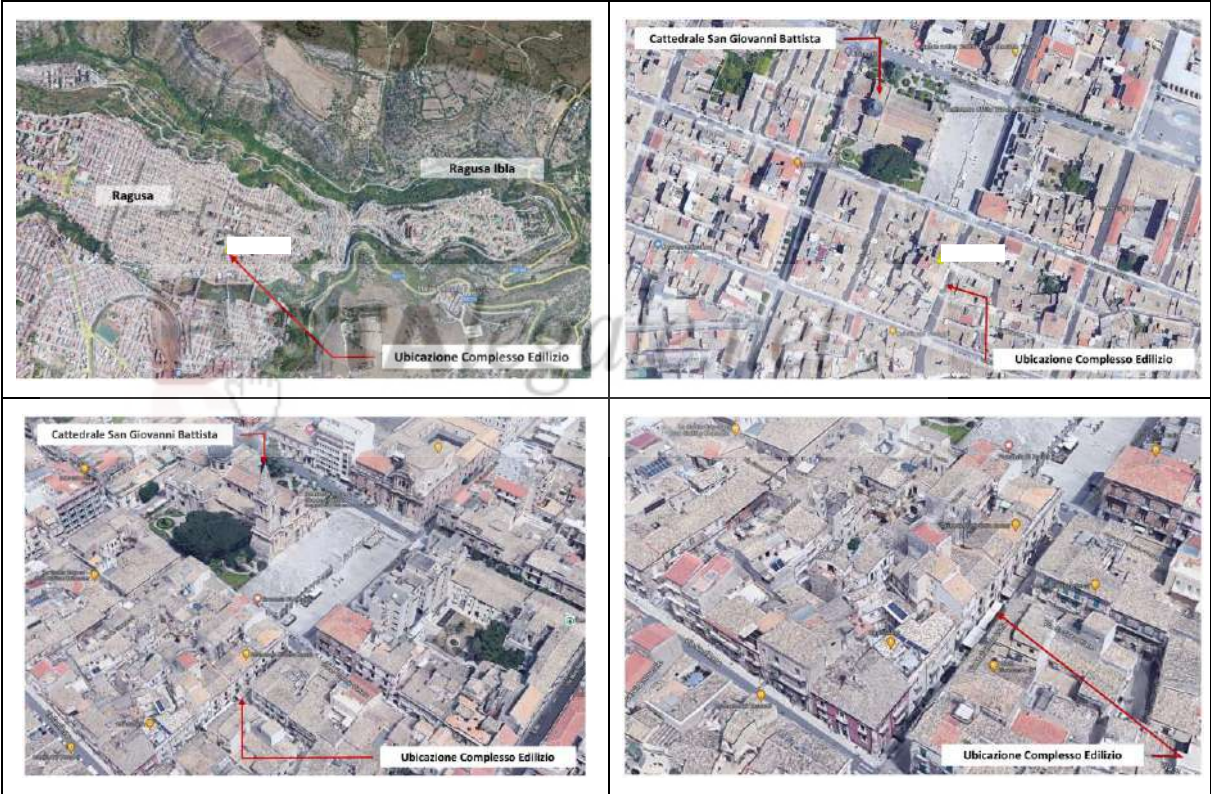
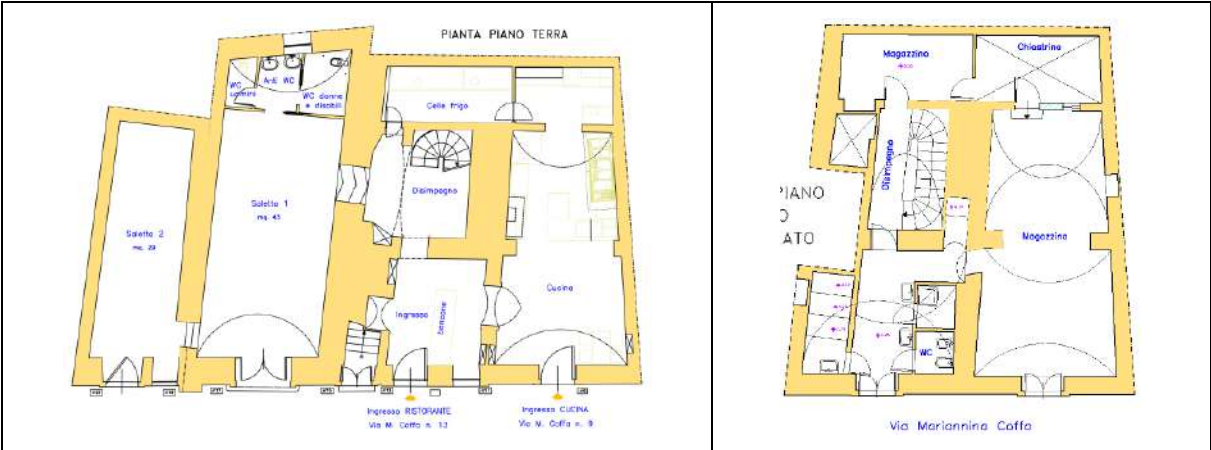
| Trascrizioni e<br>Iscrizioni<br>pregiudizievoli | ISCRIZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 novembre 2009 ai nn. 22557/5548 a favore del <b>BANCO DI SICILIA S.p.A.</b> e contro la società <b>XXXXXXXX XXX</b> con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, per un importo di euro 2.260.000,00 (sorte capitale euro 1.130.000,00) che grava su tutti i cespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                 | Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30 novembre 2010 ai nn. 21815/5136 a favore di <b>XXXXXXXX XXXXXX</b> , nata a Catania il 06 luglio 1975, Codice Fiscale XXX XXX XXXX XXXX, e contro la società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, per un importo di euro 22.782,53 (sorte capitale euro 19.366,60) che grava su tutti i cespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                 | Risulta iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, successivamente alla data della trascrizione del pignoramento, decreto ingiuntivo iscritto in data 18 dicembre 2012 ai nn. 18890/2712 in favore della <b>BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. per Azioni</b> , con sede a Ragusa (RG), Codice Fiscale 00026870881, e contro la <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, per un importo di euro 25.000,00, che grava su tutti i cespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                 | Trascrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                 | Atto di conferimento in società del 14 novembre 2009 a rogito del notaio Giovanna Falco di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 16 novembre 2009 ai nn. 22524/13781 da parte della <b>società XXXX di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX e C. XXX</b> , con sede in Ragusa Partita Iva 00000000000, a favore della società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                 | Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 13 dicembre 2012 ai nn. 18666/13072 a favore della <b>UNICREDIT S.p.A.</b> , con sede in Roma, Partita Iva 00348170101, e contro la società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, che grava su tutti i cespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                 | In data 07 maggio 2019 è stata stipulata una "SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA di CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA" a rogito del notaio Marcello Zichichi, repertorio 113613/16542, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 27 maggio 2019 ai nn. 7728/5481, in cui la società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentante XXXXXXXX XXXXXXXX, ha promesso e si è obbligata di vendere in favore della " <b>XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XX XXXXXXX XXX</b> ", con sede in Ragusa, che, rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentata XXXXXXX XXXXXXX, che promette e si è obbligata di acquistare, la piena proprietà di tutti i cespiti oggetto del pignoramento. |
|                                                 | Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 17 settembre 2020 ai nn. 10671/7803 a favore della <b>XXXXX XXX XXX</b> , con sede in Milano, Partita Iva 00000000000, e contro la società <b>XXXXXXXX XXX</b> , con sede in Ragusa, Partita Iva 00000000000, che grava su tutti i cespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| RISTORANTE - PIZZERIA                     |              |                        |                      |                   |
|-------------------------------------------|--------------|------------------------|----------------------|-------------------|
| Destinazione <b>Ristorante - Pizzeria</b> |              |                        | Abitazione <b>NO</b> |                   |
| CARATTERISTICHE                           | Acronim<br>o | Sup.<br>(m²)           | INDIC<br>E           | Sup. Com.<br>(m²) |
| Superficie principale                     | S1           | 0,00                   | 0,00                 | 0,00              |
| Superficie balconi                        | SUB          | 0,00                   | 0,00                 | 0,00              |
| Superficie terrazzo                       | SUT          | 0,00                   | 0,00                 | 0,00              |
| Superficie pertinenze                     | SUP          | 0,00                   | 0,00                 | 0,00              |
| Superficie commerciale                    | (SUP)        | m²                     |                      | 380,00            |
| Valore di Mercato                         |              | €. <b>457.000,00</b>   |                      |                   |
| Valore di Vendita Forzata                 |              | €. <b>390.000,00</b>   |                      |                   |
| Valore del Canone di Mercato              |              | €/mese <b>2.500,00</b> |                      |                   |









## 6. CONCLUSIONI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi in relazione al mandato ricevuto, chiudo la perizia, ringraziando l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **dott. Gilberto Orazio RAPISARDA** per la fiducia accordatami e mettendomi a Sua completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Ragusa (RG), 01 luglio 2022

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Alessandro INTERLANDI

