

TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Fascicolo: **130-2022 R.G.Es.**

Giudice: **Dott. Carlo Di Cataldo**

Custode giudiziario: **Avv Pina Di Rosa**

Perito estimatore: **Dottore Agronomo Simone Areddia**

Creditore procedente:

rappresentato e difeso dall'Avv.

Debitrice eseguita:



RELAZIONE DEL PE LOTTO UNICO

Ragusa, 19.02.2023

INDICE:

1. Scheda sintetica e Scheda immobile Lotto unico
2. Premessa, incarico e sintesi relazione
3. Atto di pignoramento
4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento
5. Elenco beni riportati nella Nota di trascrizione
6. Discordanze
7. Comparsa di Costituzione società debitrice eseguita
8. Atto d'intervento e costituzione creditore
9. Rilievi e accertamenti
10. Individuazione del Lotto unico
11. Stato di possesso
12. Continuità catastale
13. Provenienza ventennale
14. Gravami
15. Regolarità catastale
16. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia
17. Descrizione del Lotto unico
18. Attestazione Prestazione Energetica – APE e Certificato di destinazione urbanistica – CdU
19. Criterio di stima
20. Determinazione del valore del bene Lotto unico
21. Determinazione del valore di locazione del bene Lotto unico
22. Conclusioni
23. Allegati alla relazione

Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 130-2022 RGEs

Relazione del PE – Lotto unico
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo



Dottore Agronomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.335-666.26.52

s.areddia@epap.conafpec.it - areddia.simone@gmail.com

PAGINA 1 DI 30



1. Scheda sintetica e Scheda immobile Lotto unico:

SCHEMA SINTETICO LOTTO UNICO	
Esecuzione 130/2022 Creditore procedente: rappresentato e difeso dall'Avv. Società debitrice esecutata:	
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Carlo Di Cataldo Custode giudiziario: Avv. Pina Di Rosa Esperto del procedimento: Dottore Agronomo Simone Areddia	
Diritto	Piena proprietà
Bene	Beni con attività di agriturismo, siti in Contrada Costa del Diavolo, agro di Ragusa al Foglio 401; distinti in NCEU: particella 616 sub 4 categoria D2 – Alberghi, pensioni e villaggi turistici; particella 616 sub 2 categoria D8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; con irregolarità catastali e irregolarità edilizie sanabili. Compresi i terreni attigua censiti in Ragusa al Foglio 401 sezione C, distinti in NCT particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531 della superficie catastale di Ha.3.69.40
Ubicazione	Comune di Ragusa, Contrada Costa del Diavolo Coordinate 36°52'30.48"N 14°44'6.96"E - 36.875133, 14.735267 https://goo.gl/maps/Y7jBT3fBW4j85bveA
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento al Foglio 401 Ragusa sezione C NCEU particelle 616 sub 4, 616 sub 2; NCT particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531; sono posseduti dalla società debitrice esecutata in piena proprietà.
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 15/05/1985 a rogito del Notaio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 21/05/1985 ai numeri 6831 – 5883
Dati catastali	Foglio 401 Ragusa sezione C, NCEU: particella 616 sub 4 categoria D2; particella 616 sub 2 categoria D8; terreni attigui censiti in Ragusa al Foglio 401 sezione C, distinti in NCT particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531. Non vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati per diversa denominazione della società debitrice esecutata che ha cambiato denominazione, mantenendo invariato il CF
Lotto	Lotto unico: Piena proprietà UN I.
Occupazione	I beni non sono l'abitazione principale e non sono la residenza della società debitrice esecutata
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta incompleta e non corretta. La provenienza della particella 78 è da uscupazione non accertata giudizialmente. Non è riportata nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale la provenienza dei beni ante ventennio ai dante causa
Irregolarità e abusi	I fabbricati presenti sono stati realizzati in epoca antecedente il 1967; con Concessione edilizia in sanatoria 14-2004 è stata regolarizzata la chiusura della veranda al sub 4 (ex 3); con Autorizzazione AP 44-2006 è cambiata la destinazione d'uso del sub 4, ma la planimetria allegata non è conforme allo stato attuale del bene; con DIA 44-2012 è cambiata la destinazione d'uso del sub 2 ma la planimetria allegata non è conforme allo stato attuale del bene. Per l'ottenimento delle regolarità edilizie il costo è pari a € 2.800,00
Immobile insanabile	Non sono presenti immobili insanabili.
Titolarità Urbanistica	Rilasciata Concessione edilizia in sanatoria 14-2004 Presentata istanza di Autorizzazione AP 44-2006 e DIA 44-2012, difformi rispetto allo stato attuale.
Agibilità/Abitabilità	Assenza di agibilità.
Divisibilità	L'immobile non è oggetto di divisione
Valore di Mercato	€ 368.336,76
Valore di Vendita Forzata	€ 310.000,00
Valore del Canone di locazione €/anno	€/mese 300,00
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento sono un Bed & breakfast cat. D2 e un Ristorante cat. D8 a piano terra, con veranda e tettoia realizzate in abuso edilizio e parziale abuso catastale; terreno attiguo di pertinenza Il bene non è l'abitazione principale della società debitrice esecutata.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevol.	Il bene non ricade nelle conversioni di edilizia agevolata.
Oneri	Ci sono oneri da sostenere per la regolarità catastale e per la regolarità edilizia.
APE	Per il sub 4 cat. D2 e per il sub 2 cat. D8 sono necessarie le certificazioni di Attestazione Prestazione Energetica – APE. Come da Circolare del 18.11.2021 produrrò gli APE a seguito dell'aggiudicazione del bene.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Iscrizione contro del 03.12.2014 ai numeri 16179 - 2131 a favore di _____; per € 292.500,00, di cui € 195.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito _____, Notaio in Modica, in data 02.12.2014 rep. 78670/19737
	Trascrizioni
	Trascrizione contro del 23.06.2022 ai numeri 10037 – 7466. Pignoramento Immobiliare a favore di _____, con sede in Firenze, contro _____, Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Ragusa del 13.05.2022 Repertorio 1359

Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 130-2022 RGEs
Relazione del PE – Lotto unico
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

PAGINA 2 DI 30

Dottore Agronomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39 335-666.26.52

s.areddia@epap.comafpec.it - areddia.simone@gmail.com

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

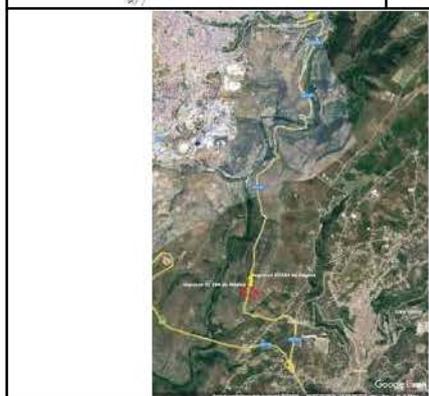
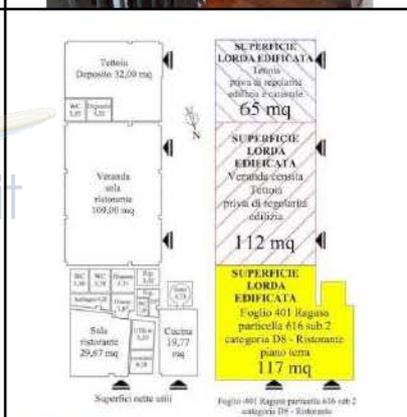
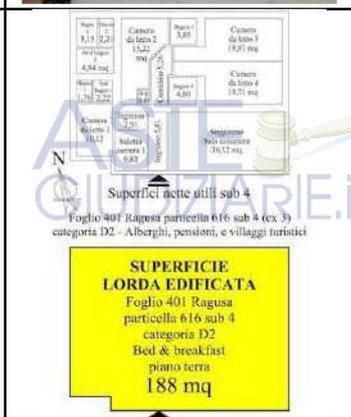
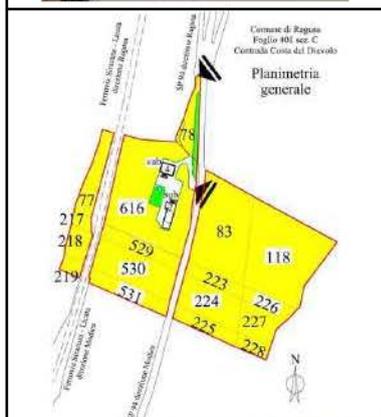
SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNICO

Descrizione *Piena proprietà dei beni con attività di agriturismo, siti in Contrada Costa del Diavolo, agro di Ragusa al Foglio 401; distinti in NCEU: particella 616 sub 4 categoria D2 – Alberghi, pensioni e villaggi turistici; particella 616 sub 2 categoria D8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; con irregolarità catastali e irregolarità edilizie sanabili. Compresi i terreni attigui censiti in Ragusa al Foglio 401 sezione C, distinti in NCT particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531 della superficie catastale di Ha.3.69.40.*

Destinazione d'uso	Affittacamere B&b e ristorante con terreno di pertinenza			
	Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
616 sub 4 cat. D2 Affittacamere		188	1,00	188
616 sub 2 cat. D8 Ristorante		117	1,00	117
Veranda censita tettoia		112	1,00	112
Tettoia		65	1,00	65
Terreno		36.940	1,00	36.940



Valore di Mercato	€. 368.336,76
Valore di Vendita Forzata	€. 310.000,00
Valore del Canone di locazione €/anno	€/mese 300,00



Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 130-2022 RGEs
Relazione del PE – Lotto unico
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

GIUDIZIARIE.it

Dottore Agronomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 -97100 Ragusa-
cell. +39 335-666.26.52

s. areddia@epap.conafpec.it - areddia.simone@gmail.com



2. **Premessa, incarico e sintesi relazione:**

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del 20.08.2022, notificato il 22.08.2022; il G.E. Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto Dott. Agronomo Simone Areddia perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo 130-2022 RGEs del Tribunale di Ragusa e Custode giudiziario l'Avv. Pina Di Rosa.

Ho accettato l'incarico in data 22.08.2022 ed effettuato l'accesso congiunto con il Custode presso i beni in data 08.09.2022.

Ho verificato le regolarità edilizie e catastali e la continuità delle trascrizioni per i beni individuati nel lotto unico posseduto in piena proprietà dalla società debitrice eseguita: **Piena proprietà dei beni con attività di agriturismo alloggio e ristorazione, siti in Contrada Costa del Diavolo, agro di Ragusa al Foglio 401; distinti in NCEU: particella 616 sub 4 categoria D2 – Alberghi, pensioni e villaggi turistici; particella 616 sub 2 categoria D8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; con irregolarità catastali e irregolarità edilizie sanabili. Compresi i terreni attigui censiti in Ragusa al Foglio 401 sezione C, distinti in NCT particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531 della superficie catastale di Ha.3.69.40.**

Rilevata l'irregolarità catastale, in quanto alla diversa planimetria del sub 2, c'è da sostenere il costo di €.**800,00**.

In quanto alle irregolarità edilizie occorre sostenere i costi di €.**2.800,00**.

Il costo per la redazione degli attestati APE è pari a €.**1.200,00**.

Il presumibile costo per la produzione dei libretti di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d. lgs 192/2005 è pari a €.**2.400,00**.

Il costo per la produzione del CdU è pari a €.**500,00**.

Riporto nel seguente schema il lotto relativo all'Unità negoziale ed Immobili della Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento, l'ubicazione, la tipologia del bene, la quota posseduta, il valore stimato, il valore di vendita tenuto conto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, nonché il valore del canone di locazione mensile.

Lotto	Ubicazione	Tipologia	Possesso beni	Valore di stima	Valore di vendita	Canone locazione mensile
unico	Ragusa - Foglio 401 Contrada Costa del Diavolo	Bed & breakfast cat. D2, Ristorante cat. D8, compreso terreno pertinenziale di Ha.3.69.40	Piena proprietà	€ 368.336,76	€ 310.000,00	€ 300,00
TOTALE				€ 368.336,76	€ 310.000,00	€ 300,00

3. Atto di pignoramento:

Con Atto di pignoramento del 12.05.2022, l'Avv.
, per conto del creditore procedente

; premesso che con
atto di mutuo fondiario ex articolo 38 TUB n. 232258, a rogito del dottor
Notaio in Modica del 2/12/2014, Rep. 78670 racc.19737, registrato in
Modica il 2/12/2014 al n. 3959, e munito di formula esecutiva in data 15/12/2014,
la concedeva alla con sede in
Ragusa, a titolo di mutuo, la somma di €. 195.000,00 [... omissis...]

A garanzia del puntuale adempimento da parte del mutuatario delle obbligazioni
assunte con il citato contratto di mutuo fondiario, la ha concesso a favore
della Banca suddetta ipoteca volontaria della somma di €. 292.500,00 sui seguenti
immobili siti in Comune di Ragusa relativamente alla piena proprietà e precisamente:

- Fabbricato sito nel Comune di Ragusa Contrada Costa del Diavolo riportato al
catasto fabbricati foglio 401 sezione a particella 616 sub 3 (oggi sub 4).

- terreno sito nel Comune di Ragusa ha riportato al catasto terreni foglio 401 particella 78.

Detta ipoteca è stata iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di
Ragusa - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare in data
3-12-2014 ai numeri 16179-2131. [... omissis...]

Che alla data del 27/01/2021, il dovuto era pari alla somma di €.276.595,98 Oltre
interessi fino al soddisfo [... omissis...].

Chiede che sia eseguito il pignoramento dei beni immobili qui di seguito descritti,
con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato
anche se successivamente introdotto, facendo sin d'ora istanza ex art. 41 TUB per
l'eventuale versamento di saldo prezzo in relazione agli immobili oggetto di ipoteca,
per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, e precisamente:

- fabbricato sito nel Comune di Ragusa contrada Costa del Diavolo riportato al
catasto fabbricati foglio 401 sez. A particella 616 sub 3 (oggi sub 4) categoria A2

- fabbricato sito nel Comune di Ragusa contrada Costa del Diavolo riportato al
catasto fabbricati foglio 401 sez. A particella 616 sub 2 categoria D8

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 78

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 77

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 83

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 118

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 217

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 218

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 223

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 224

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 226

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 227

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 219

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 225

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 228

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 529

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 530

- terreno sito nel Comune di Ragusa al Catasto Terreni foglio 401 sez. C particella 531

Tribunale di Ragusa - Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 130-2022 RGEs

Relazione del PE - Lotto unico
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

PAGINA 5 DI 30

Dottore Agronomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39 335-666.26.52

s.areddia@epap.comafpec.it - areddia.simone@gmail.com

4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento:

Con Nota di trascrizione del 23.06.2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 6 della presentazione giornaliera, **Registro generale 10037 e Registro particolare 7466**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura 130/2022, che comprende 1 Unità negoziale con 18 Immobili; 1 Soggetto a favore e 1 Soggetto contro.

Soggetto a favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.

Soggetto contro:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.

5. Elenco beni riportati nella Nota di trascrizione

N°	UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Cl.
1	1	1	Fabbricati	Ragusa - C	401	616	4	D2	
2	1	2	Fabbricati	Ragusa - C	401	616	2	D8	
3	1	3	Terreni	Ragusa - C	401	78		Seminativo	5
4	1	4	Terreni	Ragusa - C	401	77		Seminativo	5
5	1	5	Terreni	Ragusa - C	401	83		Pascolo	1
6	1	6	Terreni	Ragusa - C	401	118		Incolto prod.	U
7	1	7	Terreni	Ragusa - C	401	217		Seminativo	5
8	1	8	Terreni	Ragusa - C	401	218		Seminativo	5
9	1	9	Terreni	Ragusa - C	401	223		Pascolo	1
10	1	10	Terreni	Ragusa - C	401	224		Pascolo	1
11	1	11	Terreni	Ragusa - C	401	226		Incolto prod.	U
12	1	12	Terreni	Ragusa - C	401	227		Incolto prod.	U
13	1	13	Terreni	Ragusa - C	401	219		Seminativo	5
14	1	14	Terreni	Ragusa - C	401	225		Pascolo	1
15	1	15	Terreni	Ragusa - C	401	228		Incolto prod.	U
16	1	16	Terreni	Ragusa - C	401	529		Seminativo	5
17	1	17	Terreni	Ragusa - C	401	530		Seminativo	5
18	1	18	Terreni	Ragusa - C	401	531		Seminativo	5

6. Discordanze

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate, secondo quanto riportato alla lettera B) nel mandato del GE, ho verificato l'Atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale depositata agli atti, rilevando che risultano le seguenti discordanze:

6.1. Intestazione catastale dei beni:

L'intestazione catastale dei beni che dalle visure nell'Allegato 06 risulta:

- per i beni al NCEU Foglio 401 particella 616 sub 4 cat. D2 e particella 616 sub 2 cat. D8 e NCT Foglio 401 Ragusa sez. C particella 78.
- per i beni al NCT Foglio 401 Ragusa sez. C particelle: 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531.

Come da Visura storica della CCIAA in allegato, con Modifiche Atto Costitutivo (soc di capitali e cooperative) del 12/11/2020, data iscrizione 23/11/2020, con Atto pubblico a rogito del Notaio _____, Repertorio 33225, registrato a Modica al n.: 2903 SERIE 1 T. del 20/11/2020; sono variate:

- la denominazione da:
- la sede sociale da:

- l'oggetto sociale

Con la Modifica dell'Atto costitutivo del 12.11.2020 non è variato il Codice fiscale della società.

Non è stata trascritta la modifica della denominazione e della sede sociale della società all'Agenzia delle Entrate, pertanto, i beni oggetto di pignoramento risultano dalle visure catastali e ispezioni ipotecarie intestati a _____.

6.2. Provenienza da usucapione non accertata giudizialmente particella 78:

L'immobile **particelle 78**, è pervenuto alla società _____ in forza dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio _____ in Modica del 05.06.2009, Repertorio 71573, **trascritto a Ragusa il 09.06.2009 ai numeri 12223 – 7204**, per acquisto da potere di _____.

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale è riportato: *“Ante ventennio già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio _____ del 15/05/1985 rep. 58611 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa del 21/05/1985 n.5883 di formalità. Venivano acquistati terreni distinti con il foglio 99 p.lle 116-147 variati con quanto sopra indicato. In effetti l'Atto notarile a rogito del Notaio _____ del 15.05.1985 Repertorio 58611, Raccolta 11625*

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, il rogito del Notaio _____ del 15/05/1985 del non è un Atto di compravendita, ma un ATTO DI DONAZIONE, in cui i genitori del dante causa, _____, donano i beni al Foglio 99 Ragusa _____.

Ibla, particelle: 116 e 147; **beni diversi dalla particella 78 del Comune di Ragusa Ibla Foglio 99, oggi Foglio 401 Ragusa oggetto di pignoramento.**

Al dante causa la particella 78 la **provenienza è da usucapione non accertata giudizialmente**, come riportato nell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio in Modica del 05.06.2009, Repertorio 71573, trascritto a Ragusa il 09.06.2009 ai numeri 12223 – 7204.

6.3. Parziale descrizione provenienza nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale è riportato a pag. 4: **Per quanto riguarda tutti gli altri immobili:**

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. _____, Notaio in Modica, del 05/04/2002 rep.46458, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 11/04/2002 al n. 4763 di formalità; **favore:** con sede in Ragusa per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

Non è riportata nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale la provenienza dei beni ante ventennio ai dante causa

Ho provveduto alla ricerca degli atti di provenienza ante ventennio. Allegato 09: Ispezione ipotecaria per soggetto _____ e Allegato 10: Ispezione ipotecaria nota di trascrizione del 06.04.1993 ai numeri 4502 – 3653, relativa agli immobili in NCEU **particella 616 sub 4 categoria D2, particella 616 sub 2 categoria D8** (ex NCT 121 e 122 Foglio 99 Ragusa Ibla) ed in NCT **particelle 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529** (ex 220), **530** (ex 221), **531** (ex 222).

7. Comparsa di Costituzione società debitrice esecutata

Non risulta agli atti comparsa di costituzione della società debitrice esecutata.

8. Atto d'intervento e costituzione creditore

Non risultano agli atti comparse di costituzione di creditori iscritti.

9. Rilievi e accertamenti

In data **01.09.2022** il custode, come da disposizioni del GE, ha inviato la comunicazione inizio operazioni peritali per il **08.09.2022**, con i rilievi presso i beni e redazione del Verbale di accesso allegato alla presente.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, gli elaborati e le planimetrie catastali, con la visure per soggetto: Allegato 06, le visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento: Allegato 07, le ispezioni ipotecarie per soggetto: Allegato 08, l'ispezione ipotecaria del dante causa i beni oggetto di pignoramento: Allegato 09, l'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione 3653 del 1993 relativa ai beni oggetto di pignoramento: Allegato 10; al fine di verificare la continuità catastale e la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento.

Ho accertato la continuità dell'intestazione della società con Visura della Camera di Commercio: Allegato 11.

Con richiesta di accesso ai documenti ai fini amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del **23.01.2023**, **prot.59/2023** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Ho prodotto la Concessione edilizia in sanatoria 14-2004: Allegato 12, l'Autorizzazione AP 44-2006: Allegato 13, la DIA 44-2012: Allegato 14.

Ho accertato le tariffe applicate dalla struttura ricettiva oggetto di pignoramento, per determinare il flusso di cassa ed il valore di stima: Allegato 16.

Ho verificato la presenza di strutture ricettive situate nei pressi dei beni oggetto di accertamento con ricerche sui siti Booking, Google, TripAdvisor: Allegati 15, 16, 17.

Rilevato che il Certificato di destinazione urbanistica ha la durata di un anno, ho verificato le tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Modica e provvederò alla richiesta del CdU prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile.

Vista la tipologia dei fabbricati oggetto di pignoramento, è necessaria la produzione di Attestati di Prestazione Energetica (APE) e considerata la Circolare del 18.11.2021 – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU, non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e non ho prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Rimango a disposizione per la predisposizione dell'APE e l'acquisizione del CdU solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento (al quale dovranno essere allegati).

Ho elaborato la presente relazione per il lotto unico individuato, oltre gli elaborati con le planimetrie dei rilievi e le immagini fotografiche digitali

- 02 allegato planimetrico: **16 Figure**;
- 03 allegato fotografico: **63 Foto**.

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni entro l'udienza del **22.03.2023**, inviando copia alle parti.

10. Individuazione del Lotto unico

Ho redatto la presente relazione distinguendo un lotto unico, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la piena proprietà dei beni, secondo l'unità negoziale oggetto di pignoramento; accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tali da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

Lotto unico: Piena proprietà dei beni con attività di agriturismo, siti in Contrada Costa del Diavolo, agro di Ragusa al Foglio 401; distinti in NCEU: particella 616 sub 4 categoria D2 – Alberghi, pensioni e villaggi turistici; particella 616 sub 2 categoria D8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; con irregolarità catastali e irregolarità edilizie sanabili. Compresi i terreni attigui censiti in Ragusa al Foglio 401 sezione C, distinti in NCT particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531 della superficie catastale di Ha.3.69.40.

Ho riportato nell'estratto di mappa alla Figura 1 e nella Sovrapposizione foto aerea ed estratto di mappa Foglio 401 Ragusa sezione C in Figura 4, i beni descritti nell'Atto di pignoramento e nella Nota di trascrizione, così riepilogati nelle tabelle seguenti:

Catasto Fabbricati NCEU Ragusa Foglio 401, C.da Costa del Diavolo

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita
1	1	Fabbricati	Ragusa	401	616	4 ex 3	D2	2.930,00 €
1	2	Fabbricati	Ragusa	401	616	2	D8	1.485,00 €
								1.485,00 €

Catasto Terreni NCT Ragusa sez. C Foglio 401, C.da Costa del Diavolo

UN	Imm	Catasto	Comune - sezione	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
1	3	Terreni	Ragusa - C	401	78	Seminativo	5	2.040	3,16 €	1,05 €
1	4	Terreni	Ragusa - C	401	77	Seminativo	5	2.090	3,24 €	1,08 €
1	5	Terreni	Ragusa - C	401	83	Pascolo	1	7.020	9,06 €	3,63 €
1	6	Terreni	Ragusa - C	401	118	Incolto prod.	U	8.250	1,70 €	0,85 €
1	7	Terreni	Ragusa - C	401	217	Seminativo	5	360	0,56 €	0,19 €
1	8	Terreni	Ragusa - C	401	218	Seminativo	5	990	1,53 €	0,51 €
1	9	Terreni	Ragusa - C	401	223	Pascolo	1	1.080	1,39 €	0,56 €
1	10	Terreni	Ragusa - C	401	224	Pascolo	1	2.950	3,81 €	1,52 €
1	11	Terreni	Ragusa - C	401	226	Incolto prod.	U	1.000	0,21 €	0,10 €
1	12	Terreni	Ragusa - C	401	227	Incolto prod.	U	1.840	0,38 €	0,19 €
1	13	Terreni	Ragusa - C	401	219	Seminativo	5	440	0,68 €	0,23 €
1	14	Terreni	Ragusa - C	401	225	Pascolo	1	1.280	1,65 €	0,66 €
1	15	Terreni	Ragusa - C	401	228	Incolto prod.	U	650	0,13 €	0,07 €
1	16	Terreni	Ragusa - C	401	529	Seminativo	5	1.420	2,20 €	0,73 €
1	17	Terreni	Ragusa - C	401	530	Seminativo	5	3.820	5,92 €	1,97 €
1	18	Terreni	Ragusa - C	401	531	Seminativo	5	1.710	2,65 €	0,88 €
								36.940	38,27 €	14,22 €

11. Stato di possesso:

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti dalla società debitrice esecutata in piena proprietà; non sono destinati ad abitazione principale o residenza.

L'immobile risulta occupato dalla società debitrice esecutata in virtù del parere espresso in data 11.11.2022 e della relativa ordinanza del GE del 18.11.2022 in cui

rilevato che la società esecutata ha chiesto di essere autorizzata a continuare ad utilizzare l'immobile pignorato, manifestando la disponibilità al pagamento della somma di euro 300,00 mensili;

ritenuto che tale richiesta appare meritevole di accoglimento, in quanto assicura una migliore custodia del bene, oltre all'incameramento di somme di denaro, ritenute ammissibili dall'esperto stimatore, tenuto conto della natura dell'attività svolta dalla società esecutata e dell'attuale contesto economico;

*AUTORIZZA la società esecutata a continuare ad utilizzare l'immobile pignorato, con **pagamento della somma di euro 300,00 mensili**;*

AVVERTE la società esecutata che potrà essere emesso ordine di liberazione in mancanza di pagamento della predetta somma;

INVITA il custode a riferire in caso di mancato pagamento della predetta somma

12. Continuità catastale:

A seguito degli attenti accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, ho potuto verificare la continuità catastale dei beni oggetto di pignoramento.

Con Variazione Territoriale del 05/04/2005 in atti dal 27/12/2005 (vedasi visure catastali storiche per immobile Allegato 07) i beni al Foglio 401 Ragusa provengono dal Foglio catastale 99 Comune Ragusa – Ibla H164A; trasferito al Comune Ragusa sezione C – H163C. (n. 44/2005).

I beni al NCEU Foglio 401 Ragusa, particella **616 sub 4** cat. D2 e particella **616 sub 2** cat. D8, provengono dall'unificazione della **particella 121 del Foglio 401 Ragusa** – Fabbricato rurale con la **particella 528 (ex 122) del Foglio 401 Ragusa** – Seminativo classe 5 superficie Ha.1.09.50; come da Tipo Mappale del 08/06/2011 Pratica n. RG0136232 in atti dal 08/06/2011 per nuova costruzione (n. 136232.2/2011).

La particella 121 del Foglio 401 Ragusa deriva dal **Foglio 99 Ragusa Ibla**, censito come Fabbricato rurale di are 1 e centiare 10.

I beni al NCT Foglio 401 Ragusa sezione C, particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 529, 530, 531; derivano dal Foglio 99 Ragusa Ibla, mantenendo la medesima numerazione al Foglio 401 Ragusa sezione C.

Per Verifica Straordinaria del 01/03/2002 Pratica n. 36928 in atti dal 11/03/2002 (n. 31803.1/2002):

- il bene al NCT **Foglio 99 Ragusa Ibla particella 529** deriva dalla **particella 220**,
- il bene al NCT **Foglio 99 Ragusa Ibla particella 530** deriva dalla **particella 221**,
- il bene al NCT **Foglio 99 Ragusa Ibla particella 531** deriva dalla **particella 222**.

13. Provenienza ventennale

I beni oggetto di pignoramento, siti in Contrada Costa del Diavolo, agro di Ragusa al Foglio 401; distinti in NCEU: **particella 616 sub 4 categoria D2** – Alberghi, pensioni e villaggi turistici; **particella 616 sub 2 categoria D8** – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; con irregolarità catastali e irregolarità edilizie sanabili. Compresi i terreni attigui censiti in Ragusa al Foglio 401 sezione C, distinti in NCT **particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531**; sono posseduti in piena proprietà dalla società debitrice eseguita:

. Non risulta trascritto il cambio di denominazione sociale e sede legale.

In quanto all'immobile **particelle 78**, è pervenuto alla società in forza dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio in Modica del 05.06.2009, Repertorio 71573, **trascritto a Ragusa il 09.06.2009 ai numeri 12223 – 7204**, per acquisto da potere di

Al dante causa il bene è "pervenuto in forza dell'usucapione, avendone avuto il possesso continuo, pacifico ed ininterrotto da oltre vent'anni e ne garantisce la libertà da vincoli, oneri, pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e da privilegi fiscali, obbligandosi per l'evizione ed i vizi.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le eventuali conseguenze derivanti dall'acquisto con **provenienza per usucapione non accertata giudizialmente.**

Interviene al presente atto il signor

al quale è intestata in catasto la suddetta particella per dichiarare di non essere mai stato proprietario del terreno rappresentato dalla suddetta particella e pertanto esonera l'agenzia del territorio da qualsiasi responsabilità per la voltura della suddetta particella a favore della parte acquirente.; tutto ciò per come riportato nell'Atto del 05.06.2009.

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale è:

- Ante ventennio già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio del 15/05/1985 rep. 58611 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa del 21/05/1985 n.5883 di formalità. Venivano acquistati terreni distinti con il foglio 99 p.lle 116-147 variati con quanto sopra indicato.

In effetti l'Atto notarile a rogito del Notaio del 15.05.1985 Repertorio 58611, Raccolta 11625 è un **ATTO DI DONAZIONE, non è un Atto di compravendita**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 21/05/1985 ai numeri 6831 – 5883; in cui i genitori del dante causa

donano i beni al Foglio 99 Ragusa Ibla, particelle: 116 inc. prod. Ha.1.41.70; 147 sem. 4 Ha.1.21.40; diverse dalla particella 78 del Comune di Ragusa Ibla Foglio 99.

Per quanto riguarda gli immobili in NCEU **particella 616 sub 4 categoria D2, particella 616 sub 2 categoria D8** (ex NCT 121 e 122 Foglio 99 Ragusa Ibla) ed in NCT **particelle 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529** (ex 220), **530** (ex 221), **531** (ex 222); sono pervenuti alla società in forza dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio in Modica del 05.04.2002, Repertorio 46458, **trascritto a Ragusa il 11.04.2002 ai numeri 5772 – 4763**, per acquisto da potere di

; per i diritti di 1/4 di piena proprietà ciascuno dei beni al Foglio 99 Ragusa Ibla, particelle 77, 83, 118, 121 (FR oggi 616), 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 528 (ex 122 seminativo oggi 616), 529 (ex 220), 530 (ex 221), 531 (ex 222); per un totale di Ha.04.59.60.

Ai dante causa:

i beni sono pervenuti in forza dell'Atto a rogito del Notaio del 09.03.1993, registrato al n.935, Repertorio 7557, registrato al n.935, **trascritto a Ragusa il 06.04.1993 ai numeri 4502 – 3653**, da potere di

, alla quale i beni sono pervenuti per Testamento Pubblico del 13.11.1987, registrato all'Ufficio del Registro di Modica, Volume 237 n. 3368 in data 09/12/1987, Voltura n. 236388 in atti dal 19.12.1990; in successione di

. Allegato 10 Ispezione ipotecaria nota di trascrizione.

14. Gravami

Ho verificato all'Agenzia delle Entrate le iscrizioni e trascrizioni presenti, come da visure catastali e ispezioni ipotecarie. Allegati 08, 09:

- Iscrizione contro del 03.12.2014 ai numeri 16179 - 2131 a favore di con sede in Ragusa, contro: ; per €.292.500,00, di cui €.195.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito , Notaio in Modica, in data 02.12.2014 rep.78670/19737.
- Trascrizione contro del 23.06.2022 ai numeri 10037 – 7466. Pignoramento Immobiliare a favore di con sede in Firenze, contro , Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Ragusa del 13.05.2022 Repertorio 1359.



15. Regolarità catastale

Nell'Elaborato planimetrico compilato dal _____ per i beni individuati nel Comune di Ragusa, Sezione A, Foglio 401, particella 616 con Protocollo RG0168824 del 20.12.2013 (Figura 7) in cui è riportata la dimostrazione grafica dei sub 2 e 3.

Questa distinzione del 2013 sub 2 e 3 è stata sostituita dall'Elaborato planimetrico compilato dall' _____ per i beni individuati nel Comune di Ragusa, Sezione A, Foglio 401, particella 616 con Protocollo RG0020611 del 03.06.2021, in cui è riportata la dimostrazione grafica attuale del sub 2 e del sub 4. Figura 8.

L'immobile distinto al NCEU **Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 4 (ex sub 3)** è censito come **Alberghi, pensioni e villaggi turistici categoria D2 a piano terra**, destinato a Bed & breakfast, è riportato nella Planimetria u.i.u in Contrada Costa del Diavolo snc, con Dichiarazione di protocollo RG0020611 del 03.06.2021, è stato dichiarato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa con planimetria catastale redatta su due schede – fabbricato e parcheggio – dall' _____ nelle Figure 9 e 10. La planimetria catastale in atti corrisponde al rilievo in Figura 11.

L'immobile distinto al NCEU **Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 2** è censito come **Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni categoria D2 a piano terra**, destinato a Ristorante completo di cucina, è riportato nella Planimetria u.i.u in Contrada Costa del Diavolo snc, con Dichiarazione di protocollo RG0168824 del 20.12.2013, è stato dichiarato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa con planimetria catastale redatta su due schede – fabbricato e verande scoperte / parcheggio – dal _____ nelle Figure 13 e 14.

La planimetria catastale del sub 2 non corrisponde al rilievo in Figura 15, per difformità della tettoia trasformata in veranda completa di vetrata e deposito esterno con tettoia. Foto 48, 49, 50, 59, 60, 61, 62.

Considerata la difformità del bene al sub 2 cat. D8, il costo per la regolarizzazione catastale è pari a € 800,00.



16. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

La **destinazione urbanistica**, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa per i beni al Foglio catastale 401 che ricadono nell'area riportata in Tavola ricadono in area denominata "**Agricolo produttivo con muri a secco**", ai sensi dell'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione, gravato dal vincolo idrogeologico e dal vincolo ambientale ai sensi della L.431/85 e successive modificazioni.

I beni ricadono all'interno della Carta dei beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni culturali, approvato con Decreto legislativo 22.01.2004 n.42 in vigore dal 01.05.2004, in area di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136.d.

In quanto alla **regolarità edilizia**, con richiesta di accesso ai documenti ai fini amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del **23.01.2023**, **prot.59/2023** ho verificato la regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, accertando che sono state presentate le seguenti richieste:

- 16.1. 346/2001** del 04.06.2001 – Ristrutturazione e ampliamento, **rinvio il progetto**
- 16.2. 14/2004** del 10.02.2004 – Pratica di Concessione edilizia art.13 L.47/85 e rilascio della **CE in sanatoria 14/2004 del 18.01.2006**. Allegato 12.
- 16.3. AP 44/2006** del 06.03.2006 – Richiesta di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da rurale ad attività ricettiva e rilascio della **Autorizzazione AP44/2006 del 16.03.2006**. Allegato 13 **La planimetria allegata all'Autorizzazione AP 44/2006 non è conforme allo stato attuale dei luoghi per mancanza delle pareti divisorie delle stanze adibite ad affittacamere.** Allegato 13.
- 16.4. 245/2007** del 01.08.2007 – Concessione ampliamento del fabbricato esistente, **la pratica di non è stata ammessa**.
- 16.5. 253/2009** del 04.11.2009 – Progetto per la costruzione di un fabbricato da destinare ad affittacamere, **la pratica di costruzione di fabbricato non è stata ammessa**.
- 16.6. DIA 44/2012** del 16.05.2012 – Per cambio destinazione d'uso (da rurale a locale pizzeria) e manutenzione ordinaria. **La planimetria allegata alla DIA 44/2012 del 16.05.2012 non è conforme allo stato attuale dei luoghi per mancanza delle pareti divisorie delle stanze adibite ad affittacamere.** Allegato 14

16.1. Pratica ristrutturazione e ampliamento 346-2001:

In data 4 giugno 2001 è stata presentata la richiesta di concessione edilizia per la ristrutturazione e ampliamento.

Per come riportato nella Scheda istruttoria relativa a “*Modifica e ampliamento fabbricato per civile abitazione*”; il Tecnico istruttore nella Descrizione dell'intervento riporta: “*Il progetto presentato prevede la modifica di un fabbricato esistente destinato a civile abitazione sito nella Contrada Costa del Diavolo Mendolilli, nonché la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale in aderenza a quello preesistente. La modifica dell'esistente consiste nella ristrutturazione sopraelevazione del piano primo fermo restando la destinazione d'uso ad abitazione. complessivamente vengono realizzate numero 2 unità abitative comprese in un unico corpo edilizio, giustificate solo in termini di superficie coperta e volume secondo i parametri fissati per la zona agricola. l'intervento, tuttavia, non è adeguatamente sopraelevato per quanto attiene la situazione planimetrica dei luoghi, non è dimostrata la legittimità del fabbricato esistente, la ditta richiedente non è nemmeno proprietaria dei terreni e dalle visure catastali allegate (a nome di altra ditta) si vince la presenza di un fabbricato rurale di mq 80. l'area interessata inoltre ha una notevole valenza paesaggistica ambientale per cui occorrono i preventivi pareri degli enti interessati. Non si comprende o meglio non viene giustificata l'esigenza delle due unità abitative e la detenzione degli ambienti nel nuovo corpo.*”

Con Raccomandata AR del 23.11.2011, Protocollo 73971, è stato comunicato alla ditta : “*In esito alla domanda di codesta ditta del 04.06.2001, relativa alla ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato sito nella Contrada Costa del Diavolo Mendolilli –prog. n.346/04-06-01, nella seduta del 22.11.2001 la Commissione Edilizia Comunale ha rinviato il progetto per l'acquisizione dei conteggi che tengono conto della livelletta del terreno e dei N.O. dell'IRF e della Soprintendenza. il progetto pertanto resa a disposizione di codesta ditta presso lo scrivente Ufficio.*”

16.2. Pratica CE in sanatoria 14-2004:

In data 15 gennaio 2004 è stata presentata la Pratica di Concessione edilizia art.13 L.47/85 “*per l'avvenuto ampliamento di porzione di fabbricato realizzato prima del 01.09.1967*”, così come riportato nella relazione tecnica del progettista allegata alla richiesta, in cui “*successivamente all'acquisto la ditta ha realizzato delle opere in assenza di autorizzazione provvedendo alla ristrutturazione e chiusura della veranda coperta, all'ampliamento del cucinino e alla demolizione realizzazione di tramezzatura*”.

Alla seduta del 10.02.2004 la C.E.C. esprime il seguente parere: “*la commissione esprime parere favorevole a condizione che venga ha servito una quantità di terreno proporzionale al volume realizzato*”.

È rilasciata la Concessione Edilizia 14/2004 del 18.01.2006 per il bene al Foglio 401 Ragusa (ex Foglio 99 Ragusa Ibla) particella 616 sub 4 (ex sub 3), con asseverazione di vincolo del terreno individuato alle particelle 77, 83, 118, 121 (FR oggi 616), 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 528 (ex 122 seminativo oggi 616), 529 (ex 220), 530 (ex 221), 531 (ex 222); Pubblicata all'Albo Pretorio ai sensi e termini di legge dal 18.01.2006 al 02.02.2006 senza opposizioni e trascritta all'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 17/02/2006 al Registro Particolare 2321, Registro Generale 4260, come riportato al n.2 dell'Elenco sintetico delle formalità nell'Ispezione ipotecaria. Allegato 12.

16.3. Autorizzazione cambio destinazione d'uso AP44-2006:

In data 6 marzo 2006 è stata presentata la richiesta AP 44/2006 di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da rurale ad attività ricettiva.

Come riportato nella relazione tecnica del progettista allegata alla richiesta: *"Successivamente all'acquisto la ditta ha realizzato delle opere in assenza di autorizzazione edilizia provvedendo alla ristrutturazione e chiusura della veranda coperta, all'ampliamento del cucinino ed alla demolizione e realizzazione di tramezzature. Per le suddette opere è stata rilasciata C.E., ai sensi dell'art. 13 L.47/85, n° 14 del 18/01/2006.*

Oggi ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 2/02 si intende mutare la destinazione a uso del fabbricato a destinazione ricettiva di ristorazione compatibilmente con le norme igienico sanitarie, di sicurezza ed ambientali."

Con Autorizzazione AP 44/2006 del 16.03.2006 alla ditta _____ è stato consentito di eseguire le opere indicate in progetto relativi al **cambio di destinazione d'uso da attività rurale ad attività di ristorazione da effettuarsi nei locali dell'immobile sito a Ragusa in C.da Costa del Diavolo Mendolilli.**

La planimetria allegata all'Autorizzazione AP 44/2006 non è conforme allo stato attuale dei luoghi per mancanza delle pareti divisorie delle stanze adibite ad affittacamere. Allegato 13.

16.4. Pratica Concessione ampliamento 245-2007:

In data 1 agosto 2007 è stata presentata la richiesta di Concessione ampliamento del fabbricato esistente, pratica 245/2007.

Con parere contrario al progetto, perché *"la natura dei lavori non risulta compatibile con le esigenze di tutela dell'edificato rurale della zona paesaggisticamente protetta"*, reso noto con comunicazione, prot. n. 1762 del 14/05/2008, dalla Soprintendenza BB. CC. AA. Di Ragusa

Nella seduta del 15.11.2007 la C.E.C. ha espresso il seguente parere: *"La Commissione rinvia il progetto, in quanto in contrasto con le N.T.A."*.

La pratica di Concessione ampliamento non è stata ammessa.

16.5. Pratica costruzione di fabbricato 253-2009:

In data 4 novembre 2009 è stato presentato il Progetto per la costruzione di un fabbricato da destinare a civile abitazione (affittacamere). a servizio dei locali esistenti adibiti ad attività ricettiva di ristorazione. da sorgere a Ragusa in c/da Costa del Diavolo - Mendolilli, pratica 253/2009.

Con Parere del 21.12.2009 del Settore VII – Assetto ed uso del Territorio – Servizio Edilizia Privata al S.U.A.P. di Ragusa, Protocollo 104073/VII, con Oggetto: costruzione x attività ricettiva, in c/da Costa del Diavolo-Mendolilli. Dita "

" Prog. n. 253/09; è riportato: *"In esito alla domanda di codesta Ditta, relativa all'oggetto, si comunica che nella seduta del 15/12/09 al Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere contrario, in quanto non risultano corretti i conteggi urbanistici, perché non tengono conto dell'edificato esistente. Nello studio geologico, mancano, anche, le indicazioni sulle interferenze con il P.A.I. Inoltre, perché in contrasto con il parere contrario della Soprintendenza."*

La pratica di costruzione di fabbricato non è stata ammessa.

16.6. Dichiarazione Inizio Attività – DIA 44-2012:

In data 16 maggio 2012 è stata presentata la Pratica Dichiarazione Inizio Attività presso il Settore V – Assetto ed Uso del Territorio DIA 44/2012 per il Nulla Osta ad effettuare il previsto intervento relativo al fabbricato in Ragusa, distinto in NCEU al Foglio 401 particella 616 sub 1, per cambio destinazione d'uso (da rurale a locale pizzeria) e manutenzione ordinaria (pavimento, rivestimenti, porte interne, revisione impianto elettrico, idrico e fognario).

Nella relazione tecnica del progettista allegata alla richiesta con oggetto: *Richiesta autorizzazione edilizia per cambio di destinazione d'uso, per adibire li fabbricato rurale esistente, sito a Ragusa ni c/da Costa del Diavolo - Mendolilli, ad attività ricettiva di Turismo Rurale "Ristorazione"; è riportato:*

“La ditta è proprietaria di un fondo sito in C.da Costa del Diavolo Mendolilli in Ragusa. Nel tempo la sempre crescente presenza di turisti nel comprensorio, ha spinto la ditta a trasformare i suoi fabbricati rurali in strutture turistico ricettive anche in virtù del fatto che in provincia risultano poche le strutture atte non solo a recepire l'affluenza dei turisti previsti ma a valorizzare i nostri prodotti tipici locali e per questi motivi che la committenza nel tempo ha programmato l'ampliamento della propria attività denominata oggi ”

[...omissis...]

Le strutture che costituiscono oggi l'attività turistico-ricettiva sono in muratura tipica locale come peraltro li nuovo corpo già esistente da annesso al servizio della struttura stessa. Le coperture sono realizzate a coppo siciliano e le zone pavimentate esterne con pezzatura di pietra locale ed aiuola a verde.

[...omissis...]

Come in precedenza accennato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 2/02 si intende mutare la destinazione d'uso del fabbricato (oggi fabbricato rurale) a fabbricato a carattere turistico - rurale compatibilmente con le norme igienico sanitarie, di sicurezza ed ambientali.

La planimetria allegata alla DIA 44/2012 del 16.05.2012 non è conforme allo stato attuale dei luoghi per mancanza delle pareti divisorie delle stanze adibite ad affittacamere. Allegato 14

Per ottenere le regolarità edilizie in merito alle difformità delle planimetrie allegate all'Autorizzazione AP 44/2006 del 16.03.2006 e alla DIA 44/2012 del 16.05.2012, occorre sostenere il costo di €2.800,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



17. Descrizione del Lotto unico

Piena proprietà dei beni con attività di agriturismo, siti in Contrada Costa del Diavolo, agro di Ragusa al Foglio 401; distinti in NCEU: particella 616 sub 4 categoria D2 – Alberghi, pensioni e villaggi turistici; particella 616 sub 2 categoria D8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; con irregolarità catastali e irregolarità edilizie sanabili. Compresi i terreni attigui censiti in Ragusa al Foglio 401 sezione C, distinti in NCT particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531 della superficie catastale di Ha.3.69.40. Estratto di mappa Figura 1.

I beni al Lotto unico sono situati a sud del Comune di Ragusa a confine con il territorio del Comune di Modica. Figura 2.

Sono raggiungibili partendo dall'Ospedale Maria Paternò Arezzo alla periferia a sud est della città di Ragusa percorrendo la Strada provinciale SP 194 in direzione sud verso Modica.

Percorsa la SP 194 per 7,3 km si giunge all'accesso per chi proviene da Ragusa. Figure 2, 3, 6. Foto 1, 2, 3, 4, 5.

Coordinate:

36°52'30.48"N 14°44'6.96"E - 36.875133, 14.735267

<https://goo.gl/maps/Y7iBT3fBW4j85byeA>

Provenendo da Modica bassa o da Piano Ceci, percorrendo la SP 194 per 1,7 km in direzione ovest e nord verso Ragusa si giunge all'accesso per chi proviene da Modica. Figure 2, 3, 6. Foto 6, 7, 8, 9.

Coordinate:

36°52'26.43"N 14°44'6.79"E - 36.874008, 14.735219

<https://goo.gl/maps/bj7hsZzJRJecXKPCA>

I fondi hanno giacitura ad elevata pendenza, sono divisi in tre appezzamenti dalla SP 194 e dalla Ferrovia Siracusa - Licata.

Ad est della SP 194 sono ubicate le particelle 83, 118, 223, 226, 224, 227, 224, 228. Figure 1, 3, 5, 6. Foto 2, 7, 14, 16, 17.

La natura di questo appezzamento è con elevata presenza di rocce e poca presenza di vegetazione.

Ad ovest della SP 194 si trova la particella 78 adibita a parcheggio, accessibile per chi proviene da Ragusa. Figure 1, 3, 5, 6. Foto 5, 6.

Ad ovest della SP 194 e ad est della Ferrovia Siracusa - Licata si trova la particella 616 con l'ingresso per chi viene da Modica, la corte dei fabbricati e terreno scosceso con presenza di alberi sparsi di ulivo e carrubo; e le particelle 529, 530, 531 con elevata pendenza e presenza di alberi sparsi di ulivo e carrubo. Figure 1, 3, 5, 6. Foto 1, 2, 6, 7, 8, 12, 18, 19, 20.

Infine ad ovest della Ferrovia Siracusa - Licata sono si trova il terzo frustolo di terreno identificato dalle particelle 77, 217, 218, 219. Figure 1, 3, 5, 6. Foto 1, 2, 6, 7, 8, 12, 18, 19, 20. La natura di questa porzione di terreno è pianeggiante di fondo valle, senza presenza di coltivazione.

La superficie catastale totale degli appezzamenti è di Ha.3.69.40.

Dal parcheggio individuato nella particella 78 si accede alla particella 616 in NCT con superficie di Ha. 1.10.60 (Allegato 07).

Percorrendo la corte comune si giunge al fabbricato censito in NCEU al sub 4 (ex 3) categoria D2, adibito ad affittacamere Bed & breakfast. Figure 4, 6, 7. Foto 21, 22, 23, 24.

L'ingresso del fabbricato conduce a destra al soggiorno con sala colazione, già adibita con Autorizzazione AP-44/2006 a veranda coperta. Foto 26, 27. Figura 11.

A sinistra dell'ingresso si trova la camera da letto 1, completa di ingresso, salotto, camera, antibagno e bagno. Figura 11. Foto 28, 29, 30, 31, 32.

Un corridoio, a seguire l'ingresso al sub 4, mette in comunicazione un ripostiglio e le camere da letto 2, 3, 4, complete di bagno.

La stanza 2 presenta le caratteristiche per l'alloggio ai portatori di handicap con antibagno, bagno e doccia. Foto 33, 34, 35, 36. Figura 11.

Le camere da letto 3 e 4 sono speculari e derivano da porzione del soggiorno e del letto del fabbricato autorizzato con AP-44/2006. Foto 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44. Figura 11.

La superficie netta utile del fabbricato categoria D2 Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 4 è pari a 144,91 mq. Tabella e Figura 12.

La superficie lorda edificata del sub 4 è pari a 188 mq. Figura 12.

Vano	Superficie mq
Ingresso	5,81
Soggiorno sala colazione	36,12
Ingresso camera 1	2,91
Salotto camera 1	6,83
Camera da letto 1	10,13
Antibagno 1	2,22
Bagno 1	1,76
Corridoio	5,26
Ripostiglio	0,88
Camera da letto 2	15,22
Antibagno 2	4,94
Bagno 2	3,15
Doccia 2	2,21
Camera da letto 3	19,91
Bagno 3	3,85
Camera da letto 4	19,71
Bagno 4	4,00
Superficie netta utile sub 4	144,91

Le rifiniture sono in ottimo stato. Le pareti sono intonacate a ducotone, i pavimenti e le pareti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sottotraccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi, sono completi di tapparelle e tende oscuranti.

Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è con condizionatori elettrici.

Dalla corte del sub 4 si giunge alla corte del fabbricato censito in NCEU al sub 2 categoria D8, adibito a cucina e accessori, sala ristorante con 16 posti a sedere, vetrata adibita a sala ristorante con 64 posti a sedere; censita in NCEU tettoia e priva di regolarità edilizia rispetto la DIA-44/2012 (Allegato 14); oltre una tettoia adibita a deposito con WC e deposito non censita in NCEU (Figura 13 e priva di regolarità edilizia rispetto la DIA-44/2012 (Allegato 14). Figura 15. Foto da 45 a 63.

La superficie netta utile del fabbricato categoria D8 Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 2, con regolarità catastale e edilizia è pari a mq 90,96. Tabella e Figura 16.

La superficie lorda edificata del sub 2, con regolarità catastale ed edilizia, è pari a 117 mq. Figura 16.

Vano	Superficie mq
Cucina	19,77
Forno	4,73
Ripostiglio	2,97
WC	1,50
Lavanderia	4,28
Sala ristorante	29,27
Ufficio	5,20
Disimpegno	3,87
Antibagno	4,20
WC	3,36
WC	3,78
Dispensa	4,31
Ripostiglio	3,02
Superficie netta utile sub 2 con regolarità catastale ed edilizia	90,26

La superficie netta utile del fabbricato categoria D8 Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 2, adibito a vetrata con sala ristorante; censito in NCEU tettoia e privo di regolarità edilizia; è pari a mq 90,96. Tabella e Figura 16.

La superficie lorda edificata del sub 2, con regolarità catastale ed edilizia, è pari a 117 mq. Figura 16.

Vano	Superficie mq
Veranda sala ristorante	109,00
Superficie netta utile veranda sub 2 con regolarità catastale priva di regolarità edilizia	109,00

La superficie netta utile del fabbricato categoria D8 Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 2, adibito a tettoia con WC e deposito; non censito in NCEU e privo di regolarità edilizia; è pari a mq 60,46. Tabella e Figura 16.

La superficie lorda edificata del sub 2, senza regolarità catastale ed edilizia, è pari a 65 mq. Figura 16.

Vano	Superficie mq
WC	3,53
Deposito	4,33
Tettoia deposito	52,60
Superficie netta utile tettoia sub 2 priva di regolarità catastale ed edilizia	60,46

18. Attestazione Prestazione Energetica – APE e Certificato di destinazione urbanistica – CdU

Come da Circolare del 18.11.2021 – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU, **non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e non ho prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica**

La quantificazione dei presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU, detraendoli dal valore di stima.

I costi per la predisposizione di APE, libretto di impianto, rapporto di efficienza energetica e CDU saranno posti a carico dell'aggiudicatario (essendo stati già detratti dal valore di stima); ciò dovrà essere tenuto in considerazione dal delegato in sede di comunicazione all'aggiudicatario dell'importo delle spese necessarie per il trasferimento (comunicazione che deve essere effettuata dal delegato, in base al più recente modello di ordinanza di vendita, entro 10 giorni dall'aggiudicazione).

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non utilizzabili.

Considerata la tipologia di fabbricati, censiti in NCEU Foglio 401 Ragusa particella 616 sub 4 categoria D2 e particella 616 sub 2 categoria D8, è necessario redigere i due certificati APE.

Il costo per la redazione degli attestati APE è pari a €. **1.200,00.**

Il presumibile costo per la produzione dei libretti di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d. lgs 192/2005 è pari a €. **2.400,00.**

Il costo per la produzione del CdU è pari a €. **500,00.**

Il Certificato di destinazione urbanistica ha la durata di un anno, **rimango a disposizione per la predisposizione dell'APE e l'acquisizione del CdU solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento (al quale dovranno essere allegati).**



19. Criterio di stima

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al **mercato immobiliare di Ragusa**, con riferimento a sia a quello edilizio ed agricolo che a quello affittacamere bed and breakfast b&b e ristorazione, ponendo anche confronto alla zona di Modica a confine con i beni oggetto di valutazione.

Adottando il metodo di valutazione del flusso di cassa ho rilevato i prezzi applicati dalla società debitrice eseguita, come recepito dal sito booking.com.

La struttura ricettiva svolge attività prevalentemente da aprile a dicembre, come rilevato nell'Allegato 15.

I prezzi indicati nel sito variano da **minimo 68 €/notte/camera matrimoniale** nella prima settimana di dicembre fino al **massimo 187 €/notte/camera matrimoniale** nella terza settimana di agosto. (fonte link di seguito riportato)

Dalla ricerca all'Allegato 15 ho recepito inoltre che nelle vicinanze della struttura ricettiva oggetto di stima sono presenti le seguenti attività di B&b :

- 77 €/notte/camera matrimoniale
- 53 €/notte/camera matrimoniale
- 67 €/notte/camera matrimoniale
- 80 €/notte/camera matrimoniale
- 62 €/notte/camera matrimoniale
- 70 €/notte/camera matrimoniale
- 74 €/notte/camera matrimoniale

Il ristorante – pizzeria ha una capienza di 80 posti a sedere. Figura 15.

Dalla ricerca ho recepito inoltre che nelle vicinanze della struttura ricettiva oggetto di stima sono presenti le seguenti attività di ristorazione riportate nell'Allegato 16 al link di seguito riportato:

Le recensioni in merito alle attività svolte di affittacamere e ristorante, dalla società debitrice eseguita, sono ottimali, come riportato negli Allegati 15, 16, 17.

Riporto inoltre quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI.

Il bene rientra nel Comune di **Ragusa** nella Fascia/zona: **Extraurbana/ ZONE AGRICOLE**, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: -; che per l'anno **2022**, semestre **1**.

L'Agenzia delle Entrate ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri:

- per le abitazioni civili da 460,00 €/mq fino a 680,00 €/mq;
- per le abitazioni di tipo economico da 375,00 €/mq fino a 560,00 €/mq;
- per ville e villini da 630,00 €/mq fino a 930,00 €/mq;
- per i capannoni industriali da 230,00 €/mq fino a 400,00 €/mq;
- per i capannoni tipici da 140,00 €/mq fino a 260,00 €/mq;
- per i magazzini da 130,00 €/mq fino a 240,00 €/mq;

Per la zona confinante del Comune di **Modica** nella Fascia/zona: **Extraurbana/ ZONE AGRICOLE**, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: -; che per l'anno **2022**, semestre **1**.

L'Agenzia delle Entrate ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri:

- per le abitazioni di tipo economico da 380,00 €/mq fino a 560,00 €/mq;
- per ville e villini da 620,00 €/mq fino a 920,00 €/mq;
- per i capannoni industriali da 230,00 €/mq fino a 400,00 €/mq;
- per i capannoni tipici da 140,00 €/mq fino a 270,00 €/mq;
- per i magazzini da 120,00 €/mq fino a 240,00 €/mq;

Per il calcolo del valore ai fini fiscali è necessario moltiplicare la sommatoria delle rendite relative alle categorie D per il coefficiente 63 e la sommatoria dei redditi dominicali RD dei terreni per il coefficiente 112,5.



20. Determinazione del valore del bene Lotto unico

Per la determinazione del valore del bene ho tenuto conto dell'attività svolta, determinando il flusso di cassa. Questo metodo rappresenta il valore di mercato di un bene, determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti che il bene è in grado di produrre.

Il saggio di capitalizzazione, preso come riferimento nell'ambito del segmento di mercato simile a quello da analizzare, in questo caso alberghiero è stato opportunamente corretto in funzione dei seguenti parametri principali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia e immobiliare, dimensione.

Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i).

Considerando, data la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito è:

$$V = R/i$$

dove: - V valore del bene da stimare - R reddito costante - i saggio di capitalizzazione

Rilevato il periodo di apertura dell'attività di affittacamere, chiusa da gennaio a marzo e con prezzi applicati e flussi di presenze diversificati, ho determinato il ricavo potenziale totale. Considerando un tasso di occupazione delle camere variabile a seconda del periodo ho determinato il totale dei ricavi percepibile dall'affittacamere, pari a €.25.165,80; come riportato in tabella:

Periodo	dal	al	Giorni	Prezzo €/gg/doppia	Canone potenziale €/doppia	N° camere	Totale Canone potenziale €	Tasso di occ. camere	Totale ricavi da camere
gennaio - febbraio - marzo	01/01/23	30/03/23	89	- €	- €	4	- €	0%	- €
aprile - maggio	31/03/23	31/05/23	62	77,00 €	4.774,00 €	4	19.096,00 €	15%	2.864,40 €
giugno	01/06/23	30/06/23	30	81,00 €	2.430,00 €	4	9.720,00 €	25%	2.430,00 €
luglio	01/07/23	31/07/23	31	100,00 €	3.100,00 €	4	12.400,00 €	30%	3.720,00 €
agosto	01/08/23	09/08/23	9	176,00 €	1.584,00 €	4	6.336,00 €	40%	2.534,40 €
agosto	10/08/23	19/08/23	10	187,00 €	1.870,00 €	4	7.480,00 €	50%	3.740,00 €
agosto	20/08/23	31/08/23	12	165,00 €	1.980,00 €	4	7.920,00 €	35%	2.772,00 €
settembre	01/09/23	30/09/23	30	100,00 €	3.000,00 €	4	12.000,00 €	25%	3.000,00 €
ottobre	01/10/23	31/10/23	31	77,00 €	2.387,00 €	4	9.548,00 €	20%	1.909,60 €
novembre	01/11/23	30/11/23	30	73,00 €	2.190,00 €	4	8.760,00 €	10%	876,00 €
dicembre	01/12/23	22/12/23	22	68,00 €	1.496,00 €	4	5.984,00 €	10%	598,40 €
dicembre	23/12/23	31/12/23	9	100,00 €	900,00 €	4	3.600,00 €	20%	720,00 €
			365		25.711,00 €		102.844,00 €		25.164,80 €

Considerata l'incidenza delle spese pari al 60% del totale ricavi il reddito netto è pari a €10.065,92.

Totale ricavi da camere	Incidenza spese %	Reddito netto
25.164,80 €	60%	10.065,92 €

Applicando un saggio di capitalizzazione del 6% il valore dell'immobile al sub 4 categoria D2 è pari a €167.765,33.

Reddito netto	saggio di capitalizzazione %	Valore immobile sub 4
10.065,92 €	6,00%	167.765,33 €

Rilevato il periodo di apertura dell'attività del ristorante, chiuso da gennaio a marzo e con prezzi applicati e flussi di presenze diversificati, ho determinato il ricavo potenziale totale. Considerando un tasso di occupazione dei posti a sedere a seconda del periodo ho determinato il totale dei ricavi percepibile dal ristorante, pari a €40.114,29; come riportato in tabella:

Periodo	dal	al	Settimane	Giorni lavorativi a settimana	Prezzo €/posto	N° posti	Totale ricavo potenziale €	Tasso di occupazione ristorante %	Totale ricavi da ristorante
gennaio - febbraio - marzo	01/01/23	30/03/23	13	0	30,00 €	80	- €	0%	- €
aprile - maggio	31/03/23	31/05/23	9	1	30,00 €	80	21.257,14 €	15%	3.188,57 €
giugno	01/06/23	30/06/23	4	2	30,00 €	80	20.571,43 €	25%	5.142,86 €
luglio	01/07/23	31/07/23	4	3	30,00 €	80	31.885,71 €	30%	9.565,71 €
agosto	01/08/23	09/08/23	1	2	30,00 €	80	6.171,43 €	40%	2.468,57 €
agosto	10/08/23	19/08/23	1	3	30,00 €	80	10.285,71 €	50%	5.142,86 €
agosto	20/08/23	31/08/23	2	3	30,00 €	80	12.342,86 €	35%	4.320,00 €
settembre	01/09/23	30/09/23	4	2	30,00 €	80	20.571,43 €	25%	5.142,86 €
ottobre	01/10/23	31/10/23	4	1	30,00 €	80	10.628,57 €	20%	2.125,71 €
novembre	01/11/23	30/11/23	4	1	30,00 €	80	10.285,71 €	10%	1.028,57 €
dicembre	01/12/23	22/12/23	3	1	30,00 €	80	7.542,86 €	10%	754,29 €
dicembre	23/12/23	31/12/23	1	2	30,00 €	80	6.171,43 €	20%	1.234,29 €
			52				157.714,29 €		40.114,29 €

Considerata l'incidenza delle spese pari al 70% del totale ricavi il reddito netto è pari a €12.034,29.

Totale ricavi da camere	Incidenza spese %	Reddito netto
40.114,29 €	70%	12.034,29 €

Applicando un saggio di capitalizzazione del 6% il valore dell'immobile al sub 2 categoria D8 è pari a €200.571,43.

Reddito netto	saggio di capitalizzazione %	Valore immobile sub 4
12.034,29	6,00%	200.571,43 €

Secondo il calcolo in base alla capitalizzazione dei redditi netti il valore di stima del Lotto unico è pari a €368.336,76 derivante dalla somma dei valori del sub 2 cat. D2 Affittacamere e del sub 2 cat. D8 Ristorante.

Considerata la difformità del bene al sub 2 cat. D8, il costo per la regolarizzazione catastale è pari a €800,00.

In merito alle difformità delle planimetrie allegate all'Autorizzazione AP 44/2006 del 16.03.2006 e alla DIA 44/2012 del 16.05.2012, per ottenere le regolarità edilizie il costo è pari a €2.800,00.

Pertanto, il Valore netto del lotto è pari a €364.736,76.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il valore del Lotto unico è pari a €310.000,00, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

	Valore
616 sub 4 cat. D2 Affittacamere	167.765,33 €
616 sub 2 cat. D8 Ristorante	200.571,43 €
Valore di stima	368.336,76 €
Costi accatastamento	800,00 €
Costi regolarità edilizia	2.800,00 €
Netto valore del lotto	364.736,76 €
Abbattimento valore del 15%	54.710,51 €
arrotondamento	26,25 €
Valore del lotto unico	310.000,00 €

Ipotizzando che i beni oggetto di pignoramento fossero stati utilizzati come villa, al valore di 800,00 €/mq, con valore di 350,00 €/mq per la veranda, valore di 100,00 €/mq per la tettoia e per i terreni ad uso agricolo il valore di 1,20 €/mq; il **valore massimo di stima sarebbe pari a €.334.028,00** a cui detrarre i costi di regolarità catastale ed edilizia, nonché l'abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti; il **valore massimo del Lotto unico sarebbe €.280.000,00.**

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Sub 4 ipotesi Villa	188,00	800,00 €	150.400,00 €
Sub 2 ipotesi Villa	117,00	800,00 €	93.600,00 €
Sub 2 cat. D8 veranda	112,00	350,00 €	39.200,00 €
Sub 2 cat. D8 tettoia	65,00	100,00 €	6.500,00 €
Superficie catastale terreno	36940,00	1,20 €	44.328,00 €
Valore di stima			334.028,00 €
Costi accatastamento			800,00 €
Costi regolarità edilizia			2.800,00 €
Netto valore del lotto			330.428,00 €
Abbattimento valore del 15%			49.564,20 €
arrotondamento			863,80 €
Valore ipotetico massimo del lotto unico			280.000,00 €

Il valore ai fini fiscali Lotto unico è pari a €.282.450,38; minore del valore di stima.

Rendita - RD	Valore catastale	Coeff.	Valore fiscale
fabbricati cat. D	4.415,00 €	63	278.145,00 €
terreni	38,27 €	112,5	4.305,38 €
			282.450,38 €

Il costo per la redazione degli attestati APE è pari a €. **1.200,00.**

Il presumibile costo per la produzione dei libretti di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d. lgs 192/2005 è pari a €. **2.400,00.**

Il costo per la produzione del CdU è pari a €. **500,00.**

21. Determinazione del valore di locazione del bene Lotto unico

Con PEC del 20.10.2022 l'amministratore della società debitrice esecutata ha inviato al Custode giudiziario una offerta di canone di locazione mensile dei beni oggetto di pignoramento di 300,00 €/mese.

Con Istanza n.2 del 20.10.2022 il Custode giudiziario ha chiesto al GE "Di voler esaminare e valutare la richiesta di autorizzazione pervenuta dal debitore esecutato, previa valutazione sulla congruità del canone mensile offerto in pagamento dal debitore esecutato."

Il GE con biglietto di cancelleria del 21.10.2022: "invita il custode a depositare nuovamente l'istanza, allegando parere dell'esperto stimatore in merito alla congruità del canone".

Ho espresso in data 11.11.2022 il parere sulla congruità del canone.

Rilevato lo stato dei luoghi al momento dell'accesso, tenuto conto delle considerazioni riportate nella richiesta da parte dell'amministratore della ditta esecutata, viste le condizioni attuali; **non ho ritenuto congruo ma ammissibile, il canone mensile offerto di 300,00 €/mese**, in quanto la ristorazione subisce gli effetti dovuti alla pandemia, al caro energie ed il relativo rincaro delle materie prime a sfavore dell'incerto guadagno netto percepibile: nonché la stagionalità dell'attività di affittacamere B&B.

Con Ordinanza del 18.11.2022 il G.E.:

letta l'istanza del custode dell'11/11/2022;

rilevato che la società esecutata ha chiesto di essere autorizzata a continuare ad utilizzare l'immobile pignorato, manifestando la disponibilità al pagamento della somma di euro 300,00 mensili;

ritenuto che tale richiesta appare meritevole di accoglimento, in quanto assicura una migliore custodia del bene, oltre all'incameramento di somme di denaro, ritenute ammissibili dall'esperto stimatore, tenuto conto della natura dell'attività svolta dalla società esecutata e dell'attuale contesto economico;

AUTORIZZA la società esecutata a continuare ad utilizzare l'immobile pignorato, con pagamento della somma di euro 300,00 mensili; AVVERTE la società esecutata che potrà essere emesso ordine di liberazione in mancanza di pagamento della predetta somma;

INVITA il custode a riferire in caso di mancato pagamento della predetta somma;

L'immobile risulta attualmente occupato dalla società debitrice esecutata con canone mensile di €300,00.



22. Conclusioni

Nella relazione sono riportati in dettaglio: Atto di pignoramento, Note di trascrizione, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, calcolo del valore di stima e di vendita; compreso l'abbattimento del valore del 15% come da disposizioni del GE per vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale del bene.

Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova indicando il valore di stima pari ad €. 368.336,76.

Considerata la difformità del bene al sub 2 cat. D8, il costo per la regolarizzazione catastale è pari a €. 800,00.

Per ottenere le regolarità edilizie in merito alle difformità delle planimetrie allegare all'Autorizzazione AP 44/2006 del 16.03.2006 e alla DIA 44/2012 del 16.05.2012, occorre sostenere il costo di €. 2.800,00.

Il valore di vendita è pari a €. 310.000,00.

Il valore di locazione mensile è €. 300,00.

Lotto unico: Piena proprietà dei beni con attività di agriturismo, siti in Contrada Costa del Diavolo, agro di Ragusa al Foglio 401; distinti in NCEU: particella 616 sub 4 categoria D2 – Alberghi, pensioni e villaggi turistici; particella 616 sub 2 categoria D8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; con irregolarità catastali e irregolarità edilizie sanabili. Compresi i terreni attigui censiti in Ragusa al Foglio 401 sezione C, distinti in NCT particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531 della superficie catastale di Ha.3.69.40.

Il costo per la redazione degli attestati APE è pari a €. 1.200,00.

Il presumibile costo per la produzione dei libretti di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d. lgs 192/2005 è pari a €. 2.400,00.

Il costo per la produzione del CdU è pari a €. 500,00.



23. Allegati alla relazione

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del lotto unico i seguenti allegati:

01. relazione PE
02. allegato planimetrico: **16 Figure**
03. allegato fotografico: **63 Foto**
04. relazione PE con dati sensibili oscurati
05. verbale accesso PE
06. visure catastali per soggetto
07. visure catastali storiche particelle
08. ispezioni ipotecarie per soggetto
09. ispezione ipotecaria dante causa
10. ispezione ipotecaria nota di trascrizione del 3653-1993
11. visura storica CCIAA
12. CE 14-2004
13. Autorizzazione e tavole AP 44-2006
14. DIA e tavole 44-2012
15. ricerche sito Booking
16. ricerche sito Hotel Google
17. ricerche sito TripAdvisor
18. nota spese

Deposito secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

Ragusa, 19.02.2023

IL PE

Dottore Agronomo Simone Areddia

