

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Fascicolo: **229-2023 R.G.E.**

Giudice: **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

Custode giudiziario: **Dott. Comm. Giovanna Scifo**

Perito estimatore: **Dottore Agronomo Simone Areddia**

Creditore procedente:

**POP NPLS 2019 srl** e per essa FIRE SpA, CF 05043330264

rappresentato e difeso da: **Avv. Alessandro Barbaro e Avv. Andrea Aloï**

Debitori eseguiti:

██████████, nato a ██████████ il 11.11.1979 ██████████

rappresentato e difeso da: **Avv. Sebastiano Sallemi**

██████████ con sede legale in Ragusa Via Germania n. 10, ██████████

rappresentato e difeso da: **Avv. Stefano Adamo**

Creditore iscritto intervenuto:

**Agenzia delle Entrate - Riscossione**, in persona del legale rappresentante pro-tempore, CF 13756881002

Creditore iscritto non intervenuto:

██████████ nato a ██████████ il 02.09.1960, ██████████

## RELAZIONE DEL PE LOTTO 2

Ragusa, 21.05.2024

### 1. Premessa e incarico:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **27.11.2023**, il **G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda** ha nominato il sottoscritto **Dott. Agronomo Simone Areddia perito estimatore** – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **229-2023 RGE** del Tribunale di Ragusa e **Custode giudiziario la Dott. Comm. Giovanna Scifo**.

### 2. Sintesi relazione:

Ho individuato due lotti posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti:

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Titolare del bene quota posseduta
2	fabbricato per esercizio sportivo, adibito a campi da padel, con corte accesso, cabina elettrica e terreno pertinenziale vincolato a parcheggio	Ragusa Foglio 81 particella 1243 sub 6-7 particella 832	██████████/1 piena proprietà

Lotto	Valore di stima	Costi regolarità	Valore di vendita	Costi APE - Cdu	Canone di locazione annuo
2	260.776,25 €	- €	221.600,00 €	500,00 €	9.400,00 €

Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 229-2023 RGE  
Relazione del PE – Lotto 2  
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 1 DI 36

Dottore Agronomo Simone Areddia  
Via Ercolano, 52 -97100 Ragusa-  
cell. +39.335-666.26.52  
s.areddia@epap.conafpec.it - areddia.simone@gmail.com

Firmato Da: SIMONE AREDDIA Emesso Da: ARUBAPEU EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1434b08c4d513130

### 3. Scheda sintetica e Scheda immobile Lotto 1:

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	
Tribunale di Ragusa - Esecuzione immobiliare fascicolo <b>229/2023 RGE</b>	
<u>Creditore procedente:</u> <b>POP NPLS 2019 srl</b> e per essa FIRE SpA, CF 05043330264 rappresentato e difeso da: <b>Avv. Alessandro Barbaro e Avv. Andrea Aloi</b>	
<u>Debitori eseguiti:</u> [REDAZIONE] il 11.11.1979, [REDAZIONE] rappresentato e difeso da: <b>Avv. Sebastiano Sallemi</b> [REDAZIONE] con sede legale in Ragusa Via Germania n. 10, [REDAZIONE] rappresentato e difeso da: <b>Avv. Stefano Adamo</b>	
<u>Creditore iscritto intervenuto:</u> <b>Agenzia delle Entrate - Riscossione</b> , in persona del legale rappresentante pro- tempore, [REDAZIONE]	
<u>Creditore iscritto non intervenuto:</u> [REDAZIONE] il 02.09.1960, [REDAZIONE]	
Giudice delle Esecuzioni: <b>Dott. Gilberto Orazio Rapisarda</b> Custode giudiziario: <b>Dott.ssa Giovanna Scifo</b> Esperto del procedimento: <b>Dottore Agronomo Simone Areddia</b>	
Diritto	<i>Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo, con pertinenziale corte di accesso dalla Via Germania in Ragusa, censito in Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 81 particella 1243 subalterno 7, zona censuaria 1, cat. D/6; oltre una cabina elettrica censita alla particella 1243 sub 6 e terreno pertinenziale vincolato a parcheggio, con accesso dalla Via Momigliano, censito al Catasto Terreni Ragusa, Foglio 81, particella 832.</i>
Bene	<i>Complesso adibito a quattro campi da padel al coperto e tre campi da padel all'aperto, con struttura di copertura, vetrate divisorie e pali, amovibili e non compresi nella procedura.</i>
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Germania. Coordinate 36°55'9.97"N 14°42'9.55"E - <a href="https://maps.app.goo.gl/f1bF6fYwS8MUVMY7A">https://maps.app.goo.gl/f1bF6fYwS8MUVMY7A</a>
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà alla società debitrice eseguita
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 20.09.2001 a rogito del Notaio Maria Giuseppa Nicosia, Repertorio 35027, trascritto a Ragusa il 21.09.2001 ai numeri 15282 – 12681
Dati catastali	Ragusa Foglio 81 NCEU particelle 1243 sub 6 e sub 7 – NCT particella 832 Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	<i>Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo e parcheggi. UN 2.</i>
Occupazione	I beni sono concessi in locazione e sub-locazione con contratti a scadenza il <b>17.11.2034</b> trascritti ed opponibili alla procedura.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La sintetica documentazione prodotta risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Non ci sono irregolarità ed abusi
Immobile insanabile	Non sono presenti immobili insanabili.
Titolarità Urbanistica	I fabbricati presenti sono stati realizzati con Concessione edilizia n. 40-2005 con prima e seconda variante e rettifica. Con Dichiarazione Inizio Attività – <b>DIA 10/2013 del 21.01.2013</b> sono stati autorizzate, certificate e collaudate le modifiche che costituiscono l'attuale situazione edilizia
Agibilità / Abitabilità	Presenza di agibilità rilasciata il 06.12.2007
Divisibilità	L'immobile ha accesso indipendente e non è necessaria divisione
<b>Valore di Mercato</b>	<b>€. 260.776,25</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>€. 221.600,00</b>
<b>Valore del Canone di locazione €/anno</b>	<b>€/anno 9.400,00</b>
Vendibilità e motivo	<i>Il bene è vendibile, ma</i> concesso in locazione e sub-locazione con contratti a scadenza il <b>31.08.2031</b> trascritti ed opponibili alla procedura.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Ci sono oneri da sostenere per la regolarità catastale al costo presumibile di €.1.000,00 ed oneri per la regolarità edilizia al costo presumibile di €.6.200,00.
APE / CdU	Non ci sono presumibili costi per la redazione dell'APE I presumibili costi di acquisizione del CDU ammontano ad €500,00

Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 229-2023 RGE  
Relazione del PE – Lotto 2  
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 2 DI 36

Dottore Agronomo Simone Areddia  
Via Ercolano, 52 -97100 Ragusa-  
cell. +39.335-666.26.52  
s.aredia@epap.conafpec.it - areddia.simone@gmail.com

Firmato Da: SIMONE AREDDIA Emesso Da: ARUBAPE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1434b08c4d513130

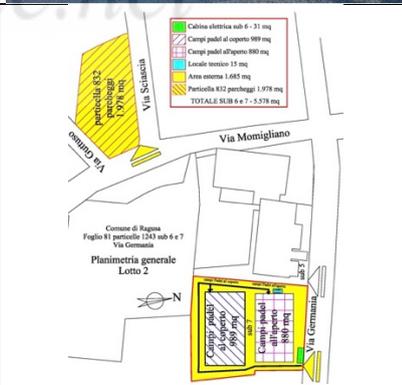
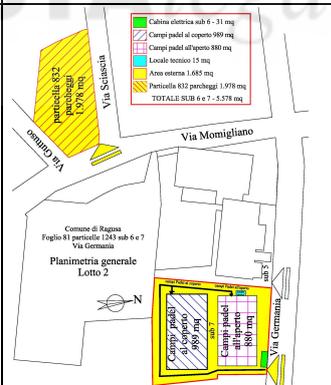
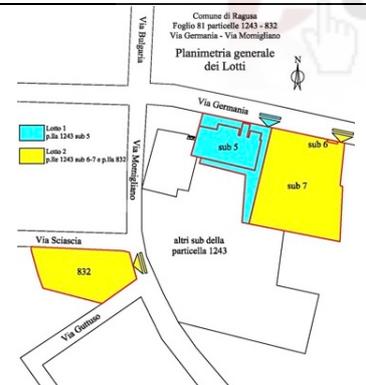
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. iscrizione ipoteca legale del 17.09.2015 ai numeri 12284 – 1724 a favore di Riscossione Sicilia SpA contro L. [REDACTED] - Foglio 81 particelle 652 sub 2 – sub 3 – 832</li> <li>2. iscrizione ipoteca giudiziale 10.08.2015 ai numeri 11325 - 1574 a favore di [REDACTED] contro L. [REDACTED] srl - Foglio 81 particelle 652 sub 2 – sub 3 – 832</li> <li>3. iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 06.08.2010 ai numeri 15330 - 3754 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] - Foglio 81 particelle 652 sub 1 – 832</li> <li>4. iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 02.05.2008 ai numeri 8968 - 2101 cancellata con comunicazione n. 1861 del 20.09.2010. Cancellazione totale eseguita il 23.09.2010</li> <li>5. iscrizione ipoteca volontaria iscritta 07.02.2007 ai numeri 3682 – 779 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro L. [REDACTED] - Foglio 81 particelle 652 sub 1 – 832</li> <li>6. iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 03.08.2006 ai numeri 19303 – 5581 cancellata con annotazione 1834 del 23.05.2007</li> <li>7. iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 13.01.2006 ai numeri 908 – 180 cancellata con annotazione 1833 del 23.05.2007</li> </ol>
	Trascrizioni
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. trascrizione pignoramento del 07.11.2023 ai numeri 18064 – 13386 a favore di POP NPLs 2019 contro S. [REDACTED] - Foglio 81 particelle 1243 sub 5 – sub 6 – sub 7 – 832</li> <li>2. trascrizione del 10.03.2005 ai numeri 5826 – 2667 contratto preliminare di vendita da [REDACTED] - Foglio 81 particella 832</li> <li>3. trascrizione del 21.09.2005 ai numeri 21467 – 10438 concessione edilizia 40/2005 del 02.08.2005 – Foglio 81 particelle 652 e 832</li> <li>4. trascrizione del 03.01.2007 ai numeri 222 – 90 rettifica concessione edilizia 40/2005 del 05.12.2006 – Foglio 81 particelle 652 e 832</li> <li>5. trascrizione del 03.04.2015 ai numeri 4294 - 2774 contratto preliminare di vendita da [REDACTED] Foglio 81 particelle 652 sub 3 – 832</li> <li>6. trascrizione del 18.05.2017 ai numeri 7030 – 4916 domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione a favore di Riscossione Sicilia SpA contro [REDACTED] - Foglio 81 particelle 652 sub 2 - sub 3 e 832</li> <li>7. trascrizione del 18.11.2022 ai numeri 18187 - 13652 contratto di locazione ultranovennale da F. [REDACTED] - Foglio 81 particelle 1243 sub 7 – sub 6 – 832.</li> <li>8. trascrizione del 05.09.2023 ai numeri 14889 - 11175 cessione di contratto di locazione ultranovennale da [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Foglio 81 particelle 1243 sub 7 – sub 6 – 832</li> </ol>

## SCHEMA IMMOBILE LOTTO 2

Descrizione	Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo, con pertinenziale corte di accesso dalla Via Germania in Ragusa, censito in Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 81 particella 1243 subalterno 7, zona censuaria 1, cat. D/6; oltre una cabina elettrica censita alla particella 1243 sub 6 e terreno pertinenziale vincolato a parcheggio, con accesso dalla Via Momigliano, censito al Catasto Terreni Ragusa, Foglio 81, particella 832.		
Destinazione d'uso	Fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli, adibito a campi da padel, con pertinenziale corte di accesso e parcheggi in progetto non realizzati		
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Cabina elettrica sub 6	31	1,0	31
Campi padel al coperto	989	1,0	989
Campi padel all'aperto	880	1,0	880
Locale tecnico	15	1,0	15
Area esterna	1.685	1,0	1.685
Particella 832 parcheggi	1.978	1,0	1.978



Valore di Mercato	€. 260.776,25
Valore di Vendita Forzata	€. 221.600,00
Valore del Canone di locazione €/anno	€/anno 9.400,00



Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 229-2023 RGE  
 Relazione del PE – Lotto 2  
 Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 4 DI 36

Dottore Agronomo Simone Areddia  
 Via Ercolano, 52 -97100 Ragusa-  
 cell. +39.335-666.26.52  
 s.areddia@epap.conafpec.it - areddia.simone@gmail.com

Firmato Da: SIMONE AREDDIA Emesso Da: ARUBAPECEU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1434b08c44513130

#### **4. Atto di pignoramento:**

Con Atto di pignoramento in deposito telematico del 27.10.2023:

“Nell'interesse di FIRE S.p.A. con sede legale in Messina (ME), Via Bonsignore n.1, C.F. e P.I. n. 01787570835, in persona del legale rappresentante pro tempore, procuratrice di **POP NPLs 2019 S.r.l.** società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso - Belluno 05043330264, cessionaria di un portafoglio di crediti originariamente vantati da Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.a.; rappresentata e difesa dall'avv. **Alessandro Barbaro del Foro di Messina**, congiuntamente e disgiuntamente all'avv. **Andrea Aloï**; elettivamente domiciliata in Ragusa presso e nello studio professionale dell'avv. **Antonio Di Paola**;

#### **PREMESSO CHE**

- in data 25.07.2023, a mezzo pec, la FIRE S.p.A., procuratrice di **POP NPLs 2019 s.r.l.**, notificava alla [redacted] ed alla [redacted] nonché in data 04.08.2023 al sig. S. [redacted] atto di precetto a mezzo del quale intimava il pagamento, in proprio favore, della complessiva somma di **€ 1.863.867,85**;

[...omissis...]

- la F. [redacted] con sede legale in Ragusa (RG), Via Germania n. 10 - 97100, in persona del legale rappresentante pro-tempore, risulta vantare la piena proprietà degli immobili siti in **Ragusa (RG), Via Germania n. 12, meglio identificato al N.C. E. U. del predetto Comune alla Sez. Urb. A, Foglio 81 Particella 1243 Subalterno 6, cat. D/1, Subalterno 7, cat. D/6, e Foglio 81, Particella 832, cat. T;**

#### **DICHIARA**

di voler sottoporre ad espropriazione forzata, le seguenti unità immobiliari, i frutti di essi e quanto altro dentro vi si trova o vi è edificato e/o costruito, in piena proprietà del sig. S. [redacted] nato a Corigliano Calabro (CS) il 11/11/1979 (c. [redacted] e precisamente la **piena proprietà dell'immobile sito in Ragusa (RG), Via Germania n. 12, meglio identificato al N.C.E.U. del predetto Comune alla Sez. Urb. A, Foglio 81, Particella 1243, Subalterno, 5 cat. D/6;** nonché le unità immobiliari in piena proprietà della **FC S. [redacted] ([redacted]) e precisamente la piena proprietà degli immobili siti in Ragusa (RG), Via Germania n. 12, meglio identificato al N.C.E.U. del predetto Comune alla Sez. Urb. A, Foglio 81 Particella 1243 Subalterno 6, cat. D/1, Subalterno, 7 cat. D/6, e Foglio 81, Particella 832, cat. T.**

## 5. Nota di Trascrizione dell'Atto di pignoramento:

Con Nota di Trascrizione del **07.11.2023** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 4 della presentazione giornaliera, **Registro generale 18064 e Registro particolare 13386**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **229-2023**, che comprende 2 Unità negoziali con 4 Immobili, di cui 1 all'UN 1 e 3 all'UN 2; 1 Soggetto a favore e 2 Soggetti contro.

Soggetto a favore: **POP NPLs 2019 srl, CF 05043330264**

- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/1

Soggetti contro:

1. S

2. F

- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/1

## 6. Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Proprietà
2	1	Fabbricati	Ragusa	81	1243	6	D1	1/1
2	2	Fabbricati	Ragusa	81	1243	7	D6	1/1
2	3	Terreni	Ragusa	81	832		Seminativo	1/1

## 7. Discordanze:

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate, secondo quanto riportato alla lettera B) del mandato del GE, ho verificato l'Atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale depositata agli atti, non rilevando alcuna discordanza.

## 8. Avviso ai creditori iscritti ai sensi dell'ex art. 498 cpc

Con deposito telematico del **31.01.2024** l'Avv. Alessandro Barbaro e l'Avv. Andrea Aloi, per conto del creditore procedente, hanno avvisato i creditori ex art. 498 cpc, che è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al fascicolo 229-2023:

- Agenzia delle Entrate - Riscossione**, in persona del legale rappresentante pro-tempore, CF 13756881002, con sede in Via Giuseppe Grezar, 14 - 00142 Roma (già Riscossione Sicilia S.p.A.); in virtù di: Ipoteca legale contro [redacted] di [redacted] di complessivi €. **923.245,38**, sorta con atto del 14.09.2015 rep. 695/2015, iscritta a Ragusa il 17.09.2015 ai nn. 12284/1724;
- [redacted] ed ivi residente in Piazza Fratelli Cairoli n. 2 sc.1 - 97100; in virtù di: Ipoteca giudiziale contro [redacted] di complessivi €. **250.000,00**, sorta con atto del 23.07.2015 rep. 1656/2015 del Tribunale di Ragusa, iscritta a Ragusa il 10.08.2015 ai nn. 11325/1574;

## **9. Avviso ai comproprietari ai sensi dell'ex art. 599 cpc**

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti, non ci sono comproprietari, quindi non è prodotto in atti l'Avviso ai comproprietari ai sensi dell'ex art. 599 cpc.

## **10. Comparsa di Costituzione debitori eseguiti**

Con deposito telematico del **29.12.2023** l'Avv. Stefano Adamo si è costituito per il debitore **F** in persona del suo legale rappresentante sig. **C**.

Con deposito telematico del **04.01.2024** l'Avv. Sebastiano Sallemi si è costituito per il debitore **Sa** n

## **11. Atti d'intervento e costituzione creditori iscritti**

Con depositi telematici del **05.02.2024** l'Agenzia delle entrate-Riscossione – Direzione Regionale Sicilia, Codice Fiscale 13756881002, si è costituita quale creditrice per:

- **L** con sede in Terranova da Sibari - P. IVA , della complessiva somma di **€ 528.333,36**;
- **F** per la complessiva somma di **€ 8.734,74**.

## **12. Rilievi e accertamenti**

Con comunicazione primo accesso immobili pignorati, inviata dal custode il giorno 11.12.2023. Con PEC del 18.12.2023 l'amministratore della **F** ha comunicato che, per motivi di salute, non è presente al primo accesso. In data 19.12.2023 è stato effettuato il primo accesso presso i beni, ma il debitore eseguito **S** non ha ritirato la comunicazione inviata dal Custode con raccomandata AR; pertanto, le operazioni sono state sospese.

Con comunicazione inviata dal custode il 10.01.2024 al sottoscritto ed ai legali costituiti dei debitori eseguiti, in data 19.01.2024 sono iniziate le operazioni peritali, proseguite con i rilievi al terzo accesso domenica 28.01.2024 in considerazione che i fruitori del centro sono assenti. I rilievi sono terminati con il quarto accesso del 29.01.2024. Ho redatto i verbali di accesso allegati 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 le visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento, verificando la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, con le ispezioni ipotecarie allegate e riportando dettagliatamente i dati, rispetto la sintetica certificazione sostitutiva prodotta.

Con Richiesta accesso documenti amministrativi all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del **30.01.2024**, protocollata il 31.01.2024 al numero 0013165, ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento, producendo la Concessione edilizia con le varianti, la rettifica, la Dichiarazione Inizio Attività – DIA e le agibilità in allegato alla presente.

Come riportato nell'Ordinanza di nomina ho quantificato i 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. Tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.

Ho elaborato la presente relazione generale e due relazioni separate per i lotti individuati, oltre gli elaborati con le planimetrie dei rilievi e le immagini fotografiche digitali

**- Lotto 2 allegato planimetrico: 13 Figure; allegato fotografico 43 Foto.**

Ho rilevato l'assenza di discordanze tra l'Atto di pignoramento, la Nota di Trascrizione ed i titoli di possesso.

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **27.11.2020**; il **G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda** ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del **20.06.2024** ad ore 9,30.

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni entro l'udienza del **20.06.2024**, inviando copia alle parti.

### **13. Individuazione dei Lotti**

Ho redatto la presente relazione distinguendo **due lotti**, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la piena proprietà dei beni, secondo le unità negoziali 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 2: Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo, con pertinenziale corte di accesso dalla Via Germania in Ragusa, censito in Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 81 particella 1243 subalterno 7, zona censuaria 1, cat. D/6; oltre una cabina elettrica censita alla particella 1243 sub 6 e terreno pertinenziale vincolato a parcheggio, con accesso dalla Via Momigliano, censito al Catasto Terreni Ragusa, Foglio 81, particella 832.**

*Complesso adibito a quattro campi da padel al coperto e tre campi da padel all'aperto, con struttura di copertura, vetrate divisorie e pali, amovibili e non compresi nella procedura.*

#### **Lotto 2 – Catasto Fabbricati NCEU Ragusa sezione A – Via Germania**

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita
2	1	Fabbricati	Ragusa	81	1243	6	D1	70,00 €
2	2	Fabbricati	Ragusa	81	1243	7	D6	1.860,00 €
								<b>1.930,00 €</b>

#### **Lotto 2 – Catasto Terreni NCT Ragusa sezione A – Via Momigliano**

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
2	3	Terreni	Ragusa	81	832	Seminativo	2	1.978	8,68 €	5,11 €
								<b>1.978</b>	<b>8,68 €</b>	<b>5,11 €</b>

#### 14. Stato di possesso

Con **Contratto di locazione ultranovennale del 18.11.2022 con scadenza il 17.11.2034**, sono stati ceduti i beni al **Lotto 2**, con **canone di locazione annuo indicato di €.6.000,00**.

Il Contratto è stato trascritto il 18.11.2022 ai numeri 18187 – 13652, tra il debitore esecutato F [REDACTED]. Allegato 26 contratto locazione 18-11-2022 F [REDACTED] Lotto 2.

Con **Cessione di contratto del 05.09.2023** la società N [REDACTED] ha sub-locato i beni al **Lotto 2** [REDACTED] **alle medesime condizioni compreso il canone annuo di €.6.000,00**. Contratto trascritto il 05.09.2023 ai numeri 14889 – 11175. Allegato 27 cessione contratto 05-09-2023 [REDACTED] [REDACTED] Lotto 2.

Sia nel Contratto del 18.11.2022 che nella sub-locazione del 05.09.2023 prevedevano la cessione di *“unità immobiliare per esercizio attività sportiva consistente in numero **due campetti scoperti in pessimo stato di manutenzione con annessa corte pertinenziale**“.*

#### 15. Provenienza ventennale:

A seguito degli attenti accertamenti effettuati presso l’Agenzia delle Entrate, ho potuto verificare la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, riportando dettagliatamente i dati, rispetto la sintetica certificazione notarile sostitutiva prodotta, relativamente al bene oggetto di pignoramento censito al **Foglio 81 Ragusa sez. A, distinto in:**

- **NCEU particella 1243 sub 6 (ex 652 sub 3) – categoria D1 – opifici (cabina elettrica) – Rendita €. 70,00;**
- **NCEU particella 1243 sub 7 (ex 652 sub 3) – categoria D6 – fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro (campi da padel) – Rendita €. 1.860,00;**
- **NCT particella 832 – qualità seminativo classe 2 (area vincolata a parcheggi) – Reddito dominicale €.8,68 – Reddito agrario €. 5,11.**

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Rendita
2	1	Fabbricati	Ragusa	81	1243	6	D1	70,00 €
2	2	Fabbricati	Ragusa	81	1243	7	D6	1.860,00 €
								<b>1.930,00 €</b>

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
2	3	Terreni	Ragusa	81	832	Seminativo	2	1.978	8,68 €	5,11 €
								<b>1.978</b>	<b>8,68 €</b>	<b>5,11 €</b>

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in **piena proprietà** indivisa in testa alla società debitrice esecutata F [REDACTED] con sede legale in Ragusa [REDACTED] CF [REDACTED].

I beni al **NCEU Ragusa Sez. A Foglio 81, particelle 1243 sub 6 e 7 ed al NCT particella 832**; sono pervenuti alla società debitrice esecutata in virtù dell’**Atto di compravendita del 29.12.2021** a rogito del **Notaio Matteo Mazzotta** in Cosenza, Repertorio **9285**, trascritto all’Agenzia delle Entrate di Ragusa il **07.01.2022** –

Registro Particolare **187** Registro Generale **249**; da potere da potere di [REDACTED] al prezzo dichiarato di €.60.000,00. Allegato 12 Ispezioni ipotecarie Ragusa 81-832 - 7 Atto Notaio Mazzotta - [REDACTED]

Con variazione nel classamento del **02.12.2019** Pratica n. RG0068245 (n. 16235.1/2019) la rendita del fabbricato categoria D6 Foglio 81 Ragusa particella 1243 sub 7 è variata da €. 1.300,00 a €. **1.860,00**.

Al dante causa S [REDACTED], i beni al Foglio 81 Ragusa particelle 652 sub 3 e 832 erano pervenuti in virtù dell'Atto di compravendita del **16.03.2016** a rogito del **Notaio Matteo Mazzotta** in Cosenza, Repertorio **3332**, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Ragusa il **17.03.2016** – Registro Particolare **2184** Registro Generale **3363**; da potere da potere della società a responsabilità limitata unipersonale L [REDACTED] srl, con sede in Terranova da Sibari alla Contrada Galatrella snc, capitale sociale euro 10.200,00, iscritta al Registro delle Imprese di Cosenza al numero di iscrizione, codice fiscale e partita Iva 01217580883, numero R.E.A. CS 230350, al prezzo dichiarato di €75.000,00. Allegato 12 Ispezioni ipotecarie Ragusa 81-832 – 6 Atto Mazzotta [REDACTED] S [REDACTED]

Con Atto di Voltura societaria del **14.03.2015**, a rogito del Notaio Matteo Mazzotta in Cosenza, Repertorio 2381, Registrato il 15.03.2015 al volume 1T n. 2565, la sede della società [REDACTED] è trasferita dalla sede di **Ragusa, Via [REDACTED]**; con amministratore unico e legale rappresentante C [REDACTED] a Ragusa il 22.04.1964; alla sede in **Terranova da Sibari, [REDACTED]**, capitale sociale e. 10.200,00, iscritta al Registro delle Imprese di Cosenza al numero di iscrizione, Codice Fiscale e Partita Iva 01217580883, numero REA CS 230350, amministratore S [REDACTED] [REDACTED]. Nota presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio catasto con Modello Unico n. 321.1/2015 - Pratica n. RG0029686 in atti dal 16/03/2015.

Con **Atto di trasformazione della societaria da snc a srl** del 26.10.2009 a rogito del Notaio Marcello Zichichi in Ragusa, Repertorio 103631, trascritto a Ragusa il 11.11.2009 ai numeri 22278 – 13633; la società L [REDACTED] [REDACTED], con sede in Ragusa, [REDACTED], ha trasformato la forma societaria ed ha assunto la nuova denominazione L [REDACTED] [REDACTED], con sede di **Ragusa, V [REDACTED]**. Nota presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio catasto con Voltura n. 2574.1/2010 - Pratica n. RG0091024 in atti dal 30/03/2010.

Alla dante causa [REDACTED], con sede in Ragusa, CF [REDACTED], il bene censito al **Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A foglio 81 particella 652 (senza subalterno)**, ed i beni censiti al **Catasto Terreni Ragusa, Foglio 81 particelle 707, 708**; sono pervenuti in virtù dell'Atto di compravendita del 21.10.2004 a rogito del **Notaio Michele Sipione**, Repertorio 201, trascritto a Ragusa il 25.10.2004 ai numeri **22608 – 12864** da potere della società [REDACTED], con sede a Ragusa, CF [REDACTED]

Alla dante causa S [REDACTED] i beni censiti al **Catasto Terreni Ragusa, Foglio 81 particelle 707, 708** erano pervenuti con Atto di compravendita del **03.11.2000** a rogito del Notaio Maria Giuseppa Nicosia, Repertorio 33902 da potere di [REDACTED] CF C [REDACTED] e [REDACTED], CF M [REDACTED]

Alla dante causa **SELLING GYM srl** il bene censito al **Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A foglio 81 particella 652 (senza subalterno)** è pervenuto in virtù dell'Atto di compravendita del **20.09.2001** a rogito del Notaio Maria Giuseppa Nicosia, Repertorio 35027, trascritto a Ragusa il 21.09.2001 ai numeri 15282 – 12681 da potere della [REDACTED] con sede in Ragusa, CF [REDACTED].

Con Atto di Costituzione vincolo del 26.07.1993 relativamente alla particella 652 del Foglio 81 Ragusa, con rogito del Notaio Maria Giuseppa Nicosia, Repertorio 23163, trascritto a Ragusa il 26.10.1993 ai numeri 13160 – 10480; sottoscritto da una parte l'**Assessorato Regionale del Turismo delle Comunicazioni e Trasporti di Palermo**, CF 02710070827 e dall'altra la S [REDACTED] con sede in Ragusa, CF [REDACTED]

Nella nota è riportato:

*La presente nota in rettifica di quella presentata il 3 agosto 1993 al numero particolare, nella quale per errore l'immobile fu indicato come categoria T anziché U e la natura fu indicata per errore anziché D6.*

*Si ribadisce, inoltre, quanto già specificato nella precedente nota e precisamente che: la S [REDACTED] Con sede in Ragusa ottenuto la concessione dei benefici di cui all'articolo 9 della legge regionale 16 maggio 1978 numero 8 per la costruzione (e oggi il completamento e la modifica) Di una palestra polivalente in località "Pianetti", Via Germania 10 Del Comune di Ragusa, censita in catasto al foglio 81 mappale 652. La società si è assoggettata alle seguenti condizioni contenute nel disciplinare d'uso dell'impianto suddetto per il periodo di trent'anni decorrenti dalla data del primo collaudo dell'impianto stesso:*

- 1. l'impianto sarà vincolato alla specifica destinazione per trent'anni decorrenti dalla data del primo collaudo;*
- 2. l'assessorato regionale del turismo ha facoltà in qualsiasi momento e senza preavviso di disporre sopralluoghi di accertamenti per verificare il rispetto delle condizioni contenute nel disciplinare che si trascrive;*
- 3. è fatto obbligo di ultimare i lavori previsti in progetto entro 24 mesi dalla notifica del decreto di assegnazione del contributo;*
- 4. il mancato rispetto anche di una sola delle prescrizioni del disciplinare in oggetto autorizza l'assessorato regionale al turismo di subentrare nella gestione dell'impianto direttamente o a mezzo di terzi fatta salva la possibilità di rivalsa per eventuali danni*
- 5. il beneficiario del contributo si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto in modo da assicurare la perfetta efficienza per tutto il periodo oggetto del disciplinare che si trascrive;*
- 6. l'uso dell'impianto dovrà essere ceduto temporaneamente per lo svolgimento delle compatibili manifestazioni sportive a semplice richiesta dell'assessorato regionale per il turismo da inviarsi con un preavviso minimo di giorni 15;*

7. *l'uso dei nuovi impianti dovrà essere consentito anche ai non aderenti o soci della cooperativa in giorni ore e a prezzi prefissati.*

*Pertanto, all'esterno dell'impianto ed in luogo ben visibile dovrà essere affisso un avviso che contenga le seguenti notizie circa l'apertura l'impianto alla collettività sportiva:*

*a) giorni della settimana;*

*b) orario;*

*c) prezzi per ogni ora di uso e per ciascuna praticante o squadra.*

*L'avviso deve recare il visto il timbro dell'assessorato al turismo al quale devono essere preventivamente comunicati le eventuali variazioni.*

La **Concessione edilizia 40/2005 del 22.08.2005** è stata trascritta il 21.09.2005 ai numeri 21467 – 10438.

La **variante alla Concessione edilizia 40/2005 del 05.12.2006** è stata trascritta il 03.01.2007 ai numeri 222 – 90.

La **rettifica alla variante della Concessione edilizia 40/2005 del 17.05.2007** è stata trascritta il 06.06.2007 ai numeri 13754 – 8179.

Con Dichiarazione Inizio Attività – **DIA 10/2013 del 21.01.2013** sono stati autorizzate, certificate e collaudate le modifiche che costituiscono l'attuale situazione edilizia.

## **16. Gravami**

Ho verificato all'Agenzia delle Entrate le iscrizioni e trascrizioni presenti producendo le ispezioni ipotecarie e le note in allegato.

Per il bene al **Foglio 81 Ragusa particella 652, che ha originato la particella 1243** sono riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. *Trascrizione del 21/04/1993 - Registro Particolare 4240 Registro Generale 5237 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 22182 del 02/03/1993 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'*
2. *Rettifica a Trascrizione del 26/10/1993 - Registro Particolare 10480 Registro Generale 13160 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 23163 del 26/07/1993 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8033 del 1993*
3. *Trascrizione del 22/12/1993 - Registro Particolare 12533 Registro Generale 15733 Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 12093 del 29/11/1993 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*
4. *Iscrizione del 10/01/1998 - Registro Particolare 22 Registro Generale 320 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 30114 del 09/01/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1169 del 13/04/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
5. *Trascrizione del 07/03/2002 - Registro Particolare 3144 Registro Generale 3739 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 51/2001 del 08/02/2002 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*

6. *Trascrizione del 25/10/2004 - Registro Particolare 12864 Registro Generale 22608 Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 201/65 del 21/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*
7. *Trascrizione del 21/09/2005 - Registro Particolare 10438 Registro Generale 21467 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005 del 22/08/2005 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*
8. *Iscrizione del 13/01/2006 - Registro Particolare 180 Registro Generale 908 Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 1012/420 del 12/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 1167 del 13/04/2006 (EROGAZIONE PARZIALE)*
2. *Annotazione n. 3608 del 17/11/2006 (EROGAZIONE A SALDO)*
3. *Annotazione n. 1833 del 23/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
9. *Iscrizione del 03/08/2006 - Registro Particolare 5581 Registro Generale 19303 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 97568/7805 del 31/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 3609 del 17/11/2006 (EROGAZIONE A SALDO)*
2. *Annotazione n. 1834 del 23/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
10. *Trascrizione del 03/01/2007 - Registro Particolare 90 Registro Generale 222 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005 del 05/12/2006 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*

Documenti successivi correlati:

1. *Trascrizione n. 8179 del 06/06/2007*
11. *Iscrizione del 07/02/2007 - Registro Particolare 779 Registro Generale 3682 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 98583/8309 del 05/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
12. *Rettifica a Trascrizione del 06/06/2007 - Registro Particolare 8179 Registro Generale 13754 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005 del 17/05/2007 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Formalità di riferimento: Trascrizione n. 90 del 2007*
13. *Iscrizione del 02/05/2008 - Registro Particolare 2101 Registro Generale 8968 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 101175/9489 del 23/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

Documenti successivi correlati:

1. *Comunicazione n. 1861 del 20/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/08/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 23/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)*
14. *Trascrizione del 11/11/2009 - Registro Particolare 13633 Registro Generale 22278 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103631/10778 del 26/10/2009 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'*

15. *Iscrizione del 06/08/2010 - Registro Particolare 3754 Registro Generale 15330 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104965/11471 del 04/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
16. *Trascrizione del 03/04/2015 - Registro Particolare 2774 Registro Generale 4294 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 2423/1903 del 02/04/2015 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA*  
Documenti successivi correlati:  
1. *Trascrizione n. 2184 del 17/03/2016 \*\*\* NOTA ANNOTATA*
17. *Trascrizione del 11/05/2015 - Registro Particolare 3920 Registro Generale 5974 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 2521/1971 del 08/05/2015 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA*  
Documenti successivi correlati:  
1. *Trascrizione n. 4222 del 09/05/2016*  
2. *Trascrizione n. 4223 del 09/05/2016*
18. *Iscrizione del 10/08/2015 - Registro Particolare 1574 Registro Generale 11325 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1656/2015 del 23/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
19. *Iscrizione del 17/09/2015 - Registro Particolare 1724 Registro Generale 12284 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 695/2015 del 14/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73*
20. *Trascrizione del 17/03/2016 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 3363 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 3332/2585 del 16/03/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*  
*Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2774 del 2015*  
Documenti successivi correlati:  
1. *Annotazione n. 1120 del 05/06/2017 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)*
21. *Trascrizione del 09/05/2016 - Registro Particolare 4222 Registro Generale 6356 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 3461/2688 del 06/05/2016 ATTO TRA VIVI - DICHIARAZIONE DI NOMINA*  
*Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3920 del 2015*
22. *Trascrizione del 09/05/2016 - Registro Particolare 4223 Registro Generale 6357 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 3461/2688 del 06/05/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*  
*Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3920 del 2015*  
Documenti successivi correlati:  
1. *Annotazione n. 1121 del 05/06/2017 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)*
23. *Trascrizione del 02/08/2016 - Registro Particolare 7443 Registro Generale 11078 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 3666/2843 del 25/07/2016 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE*
24. *Trascrizione del 18/05/2017 - Registro Particolare 4916 Registro Generale 7030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2619/2017 del 27/03/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE*

25. *Annotazione del 05/06/2017 - Registro Particolare 1120 Registro Generale 7984 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2619/2017 del 26/05/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE*  
*Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2184 del 2016*
26. *Annotazione del 05/06/2017 - Registro Particolare 1121 Registro Generale 7985 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2619/2017 del 26/05/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico*  
*Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4223 del 2016*
27. *Trascrizione del 26/06/2019 - Registro Particolare 6668 Registro Generale 9516 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 113740/16615 del 05/06/2019 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE*
28. *Trascrizione del 16/01/2020 - Registro Particolare 446 Registro Generale 761 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 114171/16934 del 23/12/2019 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE*
29. *Trascrizione del 18/11/2022 - Registro Particolare 13652 Registro Generale 18187 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 116562/18827 del 18/11/2022 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE*
29. *Trascrizione del 15/09/2023 - Registro Particolare 11175 Registro Generale 14889 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 117268/19345 del 05/09/2023 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.*

Per il bene al **Foglio 81 Ragusa particella 1243** sono riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. *Trascrizione del 26/06/2019 - Registro Particolare 6668 Registro Generale 9516 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 113740/16615 del 05/06/2019 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE*
2. *Trascrizione del 16/01/2020 - Registro Particolare 446 Registro Generale 761 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 114171/16934 del 23/12/2019 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE*
3. *Trascrizione del 07/01/2022 - Registro Particolare 187 Registro Generale 249 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 9285/7269 del 29/12/2021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
4. *Trascrizione del 18/11/2022 - Registro Particolare 13652 Registro Generale 18187 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 116562/18827 del 18/11/2022 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE*
5. *Trascrizione del 15/09/2023 - Registro Particolare 11175 Registro Generale 14889 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 117268/19345 del 05/09/2023 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE*
6. *Trascrizione del 07/11/2023 - Registro Particolare 13386 Registro Generale 18064 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2733 del 12/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Per il bene al **Foglio 81 Ragusa particella 832** sono riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. *Trascrizione del 10/03/2005 - Registro Particolare 2667 Registro Generale 5826 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 88373 del 14/02/2005 - ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA*
2. *Trascrizione del 21/09/2005 - Registro Particolare 10438 Registro Generale 21467 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005 del 22/08/2005 - ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*
3. *Trascrizione del 15/11/2005 - Registro Particolare 12825 Registro Generale 25866 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 92970/7123 del 07/11/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
4. *Iscrizione del 13/01/2006 - Registro Particolare 180 Registro Generale 908 Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 1012/420 del 12/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 1167 del 13/04/2006 (EROGAZIONE PARZIALE)*
2. *Annotazione n. 3608 del 17/11/2006 (EROGAZIONE A SALDO)*
3. *Annotazione n. 1833 del 23/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
5. *Iscrizione del 03/08/2006 - Registro Particolare 5581 Registro Generale 19303 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 97568/7805 del 31/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 3609 del 17/11/2006 (EROGAZIONE A SALDO)*
2. *Annotazione n. 1834 del 23/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
6. *Trascrizione del 03/01/2007 - Registro Particolare 90 Registro Generale 222 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005 del 05/12/2006 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*

Documenti successivi correlati:

1. *Trascrizione n. 8179 del 06/06/2007*
7. *Iscrizione del 07/02/2007 - Registro Particolare 779 Registro Generale 3682 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 98583/8309 del 05/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
8. *Rettifica a Trascrizione del 06/06/2007 - Registro Particolare 8179 Registro Generale 13754 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005 del 17/05/2007 - ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 90 del 2007*
9. *Iscrizione del 02/05/2008 - Registro Particolare 2101 Registro Generale 8968 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 101175/9489 del 23/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

Documenti successivi correlati:

1. *Comunicazione n. 1861 del 20/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/08/2010. Cancellazione totale eseguita in data 23/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)*

10. *Trascrizione del 11/11/2009 - Registro Particolare 13633 Registro Generale 22278 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103631/10778 del 26/10/2009 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'*
11. *Iscrizione del 06/08/2010 - Registro Particolare 3754 Registro Generale 15330 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104965/11471 del 04/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
12. *Trascrizione del 03/04/2015 - Registro Particolare 2774 Registro Generale 4294 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 2423/1903 del 02/04/2015 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA*

Documenti successivi correlati:

1. *Trascrizione n. 2184 del 17/03/2016*

13. *Iscrizione del 10/08/2015 - Registro Particolare 1574 Registro Generale 11325 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1656/2015 del 23/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
14. *Iscrizione del 17/09/2015 - Registro Particolare 1724 Registro Generale 12284 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 695/2015 del 14/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73*
15. *Trascrizione del 17/03/2016 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 3363 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 3332/2585 del 16/03/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*

*Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2774 del 2015*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 1120 del 05/06/2017 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)*

16. *Trascrizione del 18/05/2017 - Registro Particolare 4916 Registro Generale 7030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2619/2017 del 27/03/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE*
17. *Annotazione del 05/06/2017 - Registro Particolare 1120 Registro Generale 7984 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2619/2017 del 26/05/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE*  
*Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2184 del 2016*
18. *Trascrizione del 07/01/2022 - Registro Particolare 187 Registro Generale 249 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 9285/7269 del 29/12/2021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
19. *Trascrizione del 18/11/2022 - Registro Particolare 13652 Registro Generale 18187 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 116562/18827 del 18/11/2022 ATTO TRA VIVI - Locazione ultranovennale*
20. *Trascrizione del 15/09/2023 - Registro Particolare 11175 Registro Generale 14889 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 117268/19345 del 05/09/2023 ATTO TRA VIVI - Cessione di Contratto di locazione ultranovennale*
21. *Trascrizione del 07/11/2023 - Registro Particolare 13386 Registro Generale 18064 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2733 del 12/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Per il bene al **Foglio 81 Ragusa particella 707, che ha originato la particella 1243** sono riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. *Trascrizione del 15/12/1993 - Registro Particolare 12299 Registro Generale 15435 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 23817 del 02/12/1993 ATTO TRA VIVI – PERMUTA*
2. *Trascrizione del 15/12/1993 - Registro Particolare 12300 Registro Generale 15436 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 23818 del 02/12/1993 ATTO TRA VIVI – COMODATO*
3. *Trascrizione del 02/02/2000 - Registro Particolare 1773 Registro Generale 2113 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 16399 del 21/01/2000 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*
4. *Trascrizione del 22/11/2000 - Registro Particolare 12288 Registro Generale 15579 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 33902 del 03/11/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
5. *Trascrizione del 17/10/2003 - Registro Particolare 12608 Registro Generale 16336 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 74497/5645 del 14/10/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*
6. *Trascrizione del 31/12/2003 - Registro Particolare 15755 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 75974/5772 del 12/12/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*
7. *Trascrizione del 23/10/2004 - Registro Particolare 12851 Registro Generale 22537 Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 200/64 del 21/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*
8. *Trascrizione del 25/10/2004 - Registro Particolare 12864 Registro Generale 22608 Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 201/65 del 21/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*
9. *Trascrizione del 21/09/2005 - Registro Particolare 10438 Registro Generale 21467 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005 del 22/08/2005 – ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*

Per il bene al **Foglio 81 Ragusa particella 708, che ha originato la particella 1243** sono riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. *Trascrizione del 15/12/1993 - Registro Particolare 12299 Registro Generale 15435 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 23817 del 02/12/1993 ATTO TRA VIVI – PERMUTA*
2. *Trascrizione del 15/12/1993 - Registro Particolare 12300 Registro Generale 15436 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 23818 del 02/12/1993 ATTO TRA VIVI – COMODATO*
3. *Trascrizione del 02/02/2000 - Registro Particolare 1773 Registro Generale 2113 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 16399 del 21/01/2000 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*

4. *Trascrizione del 22/11/2000 - Registro Particolare 12288 Registro Generale 15579 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 33902 del 03/11/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
5. *Trascrizione del 25/10/2004 - Registro Particolare 12864 Registro Generale 22608 Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 201/65 del 21/10/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
6. *Trascrizione del 21/09/2005 - Registro Particolare 10438 Registro Generale 21467 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005 del 22/08/2005 - ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*

Per il bene al **Foglio 81 Ragusa particella 832**, sono riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. *Trascrizione del 10/03/2005 - Registro Particolare 2667 Registro Generale 5826 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 88373 del 14/02/2005 - ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA*
2. *Trascrizione del 21/09/2005 - Registro Particolare 10438 Registro Generale 21467 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005 del 22/08/2005 - ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*
3. *Trascrizione del 15/11/2005 - Registro Particolare 12825 Registro Generale 25866 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 92970/7123 del 07/11/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
4. *Iscrizione del 13/01/2006 - Registro Particolare 180 Registro Generale 908 Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 1012/420 del 12/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 1167 del 13/04/2006 (EROGAZIONE PARZIALE)*
2. *Annotazione n. 3608 del 17/11/2006 (EROGAZIONE A SALDO)*
3. *Annotazione n. 1833 del 23/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
5. *Iscrizione del 03/08/2006 - Registro Particolare 5581 Registro Generale 19303 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 97568/7805 del 31/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
6. *Trascrizione del 03/01/2007 - Registro Particolare 90 Registro Generale 222 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005 del 05/12/2006 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA*

Documenti successivi correlati:

1. *Trascrizione n. 8179 del 06/06/2007*
7. *Iscrizione del 07/02/2007 - Registro Particolare 779 Registro Generale 3682 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 98583/8309 del 05/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
8. *Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/06/2007 - Registro Particolare 8179 Registro Generale 13754 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 40/2005*

del 17/05/2007 - ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 90 del 2007

9. Iscrizione del 02/05/2008 - Registro Particolare 2101 Registro Generale 8968  
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 101175/9489 del  
23/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1861 del 20/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 23/08/2010. Cancellazione totale eseguita in data 23/09/2010  
(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
10. Trascrizione del 11/11/2009 - Registro Particolare 13633 Registro Generale  
22278 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103631/10778 del  
26/10/2009 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
11. Iscrizione del 06/08/2010 - Registro Particolare 3754 Registro Generale 15330  
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104965/11471 del  
04/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO
12. Trascrizione del 03/04/2015 - Registro Particolare 2774 Registro Generale 4294  
Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 2423/1903 del 02/04/2015  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 2184 del 17/03/2016
13. Iscrizione del 10/08/2015 - Registro Particolare 1574 Registro Generale 11325  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1656/2015 del  
23/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
14. Iscrizione del 17/09/2015 - Registro Particolare 1724 Registro Generale 12284  
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 695/2015 del  
14/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI  
DELL'ART 77 DPR 602/73
15. Trascrizione del 17/03/2016 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 3363  
Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 3332/2585 del 16/03/2016  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Formalità di riferimento: Trascrizione  
n. 2774 del 2015

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1120 del 05/06/2017 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI  
DOMANDA GIUDIZIALE)
16. Trascrizione del 18/05/2017 - Registro Particolare 4916 Registro Generale 7030  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2619/2017 del  
27/03/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A  
TRASCRIZIONE
17. Annotazione del 05/06/2017 - Registro Particolare 1120 Registro Generale 7984  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2619/2017 del 26/05/2017  
- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI  
DOMANDA GIUDIZIALE - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2184 del 2016

18. *Trascrizione del 07/01/2022 - Registro Particolare 187 Registro Generale 249 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 9285/7269 del 29/12/2021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
19. *Trascrizione del 18/11/2022 - Registro Particolare 13652 Registro Generale 18187 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 116562/18827 del 18/11/2022 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE*
20. *Trascrizione del 15/09/2023 - Registro Particolare 11175 Registro Generale 14889 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 117268/19345 del 05/09/2023 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE*
21. *Trascrizione del 07/11/2023 - Registro Particolare 13386 Registro Generale 18064 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2733 del 12/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

### **17. Regolarità catastale**

L'immobile distinto al **Foglio 81 Ragusa sez. A, particelle 1243, 832**. Figure 1, 2

Al Catasto fabbricati i beni sono identificati al NCEU **Foglio 81 Ragusa sez. A, particella 1243 sub 7**, ex 652 sub 3, censito come fabbricato per esercizio sportivo categoria D6 al piano terra; **particella 1243 sub 6**, ex 652 sub 3, censito come opificio categoria D1 adibito a cabina elettrica.

Al Catasto terreni il bene è identificato al NCT **Foglio 81 Ragusa sez. A, particella 832**, qualità seminativo, vincolato per essere adibito a parcheggio.

Con variazione catastale del **19.12.2018** Pratica n. RG0079599 in atti dal 20.12.2018 per Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – n. 13186.1 / 2018 – la particella **652 sub 3** ha assunto gli identificativi particelle **1243 sub 6 e sub 7**.

In atti è presente l'Elaborato planimetrico in due schede, compilato dal Geom Francesco Ottaviano, Protocollo n. RG0010371 del 13/02/2022 - Tipo Mappale n. 14890 del 06/03/2018; in cui sono evidenziati i subalterni da 1 ad 8 nella scheda 1 ed il corpo di fabbrica ai sub 2 e 5. Oggetto di accertamento sono i sub 5 al Lotto 1 ed i **sub 6 e 7 al Lotto 2**. Figura 5 – scheda 1 di 2 ed in Figura 6 – scheda 2 di 2.

La planimetria catastale al **Foglio 81 Ragusa, particella 1243, sub 6** – Dichiarazione protocollo RG0078787 del 17.12.2018, è riportata Figura 7.

La planimetria catastale al **Foglio 81 Ragusa, particella 1243, sub 7** – Dichiarazione protocollo RG0078787 del 17.12.2018, è riportata in due schede:

- Figura 7 – scheda 1 di 2: piano terra in cui sono riportati i campi di calcetto, oggi della stessa ubicazione e dimensione ma adibiti a campi da padel, oltre il locale tecnico H e la cisterna fuori terra L.
- Figura 8 – scheda 2 di 2: identificazione sub 7 con corpo di fabbrica e pertinenziale corte di accesso.

**Rilevata la conformità catastale non ci sono presumibili costi da sostenere.**

## 18. Regolarità edilizia:

Con Richiesta accesso documenti amministrativi all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del **30.01.2024**, protocollata il 31.01.2024 al numero 0013165, ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Il fabbricato è stato realizzato con **Concessione Edilizia 29/1980** in cui era prevista la realizzazione di una palestra con all'interno un corpo servizi e spogliatoi a piano terra, successivamente con **Concessione Edilizia 16/1986** venivano apportate delle modifiche interne alle dimensioni e redistribuzione della zona spogliatoi e servizi e aumento della superficie illuminante sui prospetti della palestra.

Con **Pratica 128/1996** del 15.07.1996 per questo fabbricato veniva rilasciata regolare **autorizzazione di agibilità**.

Con una nuova **Concessione Edilizia 120/1993** veniva prevista la modifica interna all'impianto sportivo con la realizzazione di un solaio all'interno dello stesso e di una piscina. Per questa Concessione non è mai stato dato un inizio lavori, pertanto, la stessa è **decaduta** e non sono, quindi, stati eseguiti i lavori in progetto.

Con **Concessione Edilizia 163/1999** veniva prevista la realizzazione di un campo di calcetto scoperto nell'area immediatamente adiacente alla palestra, campo che veniva regolarmente realizzato.

Con **Concessione Edilizia 51/2001** veniva previsto e realizzato un piano primo all'interno della palestra nello spazio soprastante il corpo servizi e spogliatoi, area destinata a sala ginnastica, inoltre veniva sanato un abuso interno per il quale è stata pagata una sanzione pecuniaria.

Il **09.02.1980** veniva stipulata una **Convenzione tra il Comune di Ragusa** e la [REDACTED] in cui l'Amministrazione Comunale autorizzava la realizzazione dell'opera su un'area destinata a verde attrezzato per il gioco e lo sport, in conformità alla Delibera della Giunta Municipale n° 23 del 11.01.1980.

La Società sportiva Trinità si obbligava a:

- mantenere l'uso dell'impianto a palestra coperta per attività sportive;
- a non perseguire fini di lucro;
- a mantenere aperta all'uso pubblico l'impianto anche ai non soci.

Con progetto del 2005 la ditta L [REDACTED], proprietaria dell'impianto, ha ristrutturato i locali destinati ad attività sportiva mantenendo l'impegno assunto dalla [REDACTED] nei confronti dell'Amministrazione sottoponendo una nuova Convenzione alla luce delle nuove normative che disciplinano le [REDACTED]. Per tale progetto è stata rilasciata la **Concessione edilizia 40/2005 del 22.08.2005, successiva variante del 05.12.2006 e rettifica del 17.05.2007; per cui è stata autorizzata l'agibilità il 06.12.2007.**

Per tale CE 40/2005 sono stati rilasciati i pareri igienico – sanitari favorevoli n.432 del 26.05.2005 e n.1390 del 02.11.2006.

Con **Dichiarazione Inizio Attività – DIA 10/2013 del 21.01.2013** sono stati autorizzate, certificate e collaudate le modifiche che costituiscono l'attuale situazione edilizia, fatta salva la difformità rilevata in sede di accesso tra la Tavola 9 della DIA 10/2013 e quanto riportato nella planimetria catastale in Figura 8 – scheda 2 di 3 del piano primo sub 5 e quanto rilevato e riportato in Figura 14 e nelle Foto Sala fitness da 129 a 138.

**La difformità edilizia e catastale consiste nella mancanza del deposito attrezzi, WC disabili e ripostiglio di cui alla Tavola 9 Piano primo DIA 10-2013.**

Relativamente alla **particella 832 del Foglio 81 Ragusa**, nella **Concessione edilizia 40/2005 del 22.08.2005** è riportato: “[...] *Vincolare a parcheggio la superficie esterna di mq. 1978 iscritta al N.C.T. al foglio 81 con la particella n. 832*”.

Tale vincolo è riportato nelle Note dell'Ispezione ipotecaria – CE 40/2005 trascritta il 21.09.2005 ai numeri 21467 – 10438. Allegato 12 Ispezioni ipotecarie Ragusa 81-832 – 3 Trascrizione CE 40-2005.

**Nei fatti il parcheggio nella particella 832 con ingresso dalla Via Momigliano**, così come riportato nell'Allegato 17 CE 40-2005 varianti rettifiche e tavole allegate – 7 Tavola 05 CE 40-2005, **non è mai stato realizzato**. Figure 2, 4, 10, 12, 13. Foto 41, 42, 43.

**Rilevata la conformità edilizia non ci sono presumibili costi da sostenere.**

#### **19. Destinazione urbanistica e Certificato di destinazione urbanistica – CdU:**

Nell'ambito delle previsioni del Piano Regolatore Generale – PRG del Comune di Ragusa – approvato con Decreto Dirigenziale 120/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente notificato, il 11/04/2006 e adeguato all'art. 4 del suddetto Decreto Dirigenziale, giusta determinazione dirigenziale del settore IV n. 298 del 22/02/2016.

Il bene al **Foglio catastale 81 Ragusa sezione A, particella 1243**, ricade in parte in area denominata “Servizi esistenti (attrezzature sportive)” ai sensi dell'articolo 56 delle N.T.A. ed in parte in area denominata “Verde pubblico di progetto”, ai sensi dell'articolo 55 delle N.T.A. Tavola 4 PRG – Figura 13. Il bene al **Foglio catastale 81 Ragusa sezione A, particella 832**, ricade in area denominata “Servizi in progetto” ai sensi dell'articolo 56 delle N.T.A. Tavola 4 PRG – Figura 13.

Come riportato nell'Ordinanza di nomina:

*g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i 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; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.*

**Il presumibile costo per la produzione del CdU per il Lotto 2 è pari a €.500,00.** Tale costo dovrà poi essere detratto dal valore di stima.

**Rimango a disposizione per l'acquisizione del CdU, solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, al quale dovrà essere allegato.**

#### **20. Attestazione Prestazione Energetica – APE:**

Rilevata l'assenza degli impianti tecnologici, **non sono dovuti costi per la redazione dell'APE.**

## 21. Descrizione del Lotto

**Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo, con pertinenziale corte di accesso dalla Via Germania in Ragusa, censito in Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 81 particella 1243 subalterno 7, zona censuaria 1, cat. D/6; oltre una cabina elettrica censita alla particella 1243 sub 6 e terreno pertinenziale vincolato a parcheggio, con accesso dalla Via Momigliano, censito al Catasto Terreni Ragusa, Foglio 81, particella 832.**

I beni oggetto di accertamento sono situati ad ovest del centro abitato del Comune di Ragusa, con accesso dalla Via Germania, tra la Via Momigliano e la Via Ettore Fieramosca. Figure 1, 2, 3. Foto 1, 2, 3, 4.

Coordinate 36°55'9.97"N 14°42'9.55"E

<https://maps.app.goo.gl/f1bF6fYwS8MUVMY7A>

Il terreno pertinenziale adibito a parcheggio, individuato nella particella 832 del Foglio 81 Ragusa – Figura 1, ha accesso dalla Via Momigliano, prosecuzione della Via Bulgaria. Figure 1, 2, 3, 4. Foto 2, 5, 6.

Coordinate 36°55'06.8"N 14°42'06.7"E

<https://maps.app.goo.gl/KNXntrJXSGoZKmK2A>

Il Complesso di 3.600,00 mq è adibito a quattro campi da padel al coperto e tre campi da padel all'aperto, con struttura di copertura, vetrate divisorie e pali, amovibili e non compresi nella procedura. Fanno parte la cabina elettrica censita al sub 6, l'area esterna. Figure 10, 11, 12.

Descrizione	Superficie mq
Cabina elettrica sub 6	31,00
Campi padel al coperto	989,00
Campi padel all'aperto	880,00
Locale tecnico	15,00
Area esterna	1685,00
<b>TOTALE SUPERFICIE LOTTO 2</b>	<b>3.600,00</b>

A confine dei sub 6 e 7 sono ubicati altri beni facenti parte dei “*Servizi esistenti - attrezzature sportive*” previsti nel Piano Regolatore Generale.

L'accesso pedonale al Lotto 2, indipendente dagli altri subalterni, è consentito dalla Via Germania dal confine nord. Foto 9, 10.

La cabina elettrica al sub 6 è ubicata a confine con il sub 7 ed accesso diretto sulla Via Germania. Figure 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12. Foto 11, 12.

Il sub 7 confina a nord con la Via Germania e con il sub 6, ad ovest con il sub 5, a sud con il sub 8 e le particelle 246 e 165; ad est con le particelle 35, 1013, 1014. Figure 1, 2, 4, 5, 9, 10. Foto 13, 14.

L'accesso carrabile al Lotto 2, indipendente dagli altri subalterni, è consentito dalla Via Germania dal confine nord; conduce all'area esterna dei campi e non sono visibili segni di confine con l'area esterna del sub 8. Figure 2, 4. Foto 13, 14, 15, 16, 17, 18.

I campi da padel presenti nel complesso sono di due tipologie:

- ⇒ **4 campi da padel al coperto**, superficie 989 mq, Foto da 19 a 26
- ⇒ **3 campi da padel all'aperto**, superficie 880 mq, Foto da 27 a 34

A servizio del complesso ci sono gli impianti ubicati nel locale tecnico nelle Figure 11 e 12. Foto da 35 a 40.

**I servizi igienici sono ubicati nel Lotto 1 a piano terra con accesso dall'esterno.**

Attualmente la domanda e la fruizione per i campi da padel è notevolmente alta, il mercato non prevede saturazione della richiesta, anche perché la Federazione Italiana Tennis ha deciso di cambiare nome e dal 1° gennaio 2023 si chiama **Federazione Italiana Tennis e Padel**.

Una partita di padel ha una durata di 90 minuti, con quattro giocatori, con fornitura di racchette e palline. La tariffa varia in base alla tipologia di campo:

- campi all'aperto 12 €/giocatore
- campi al chiuso 8 €/giocatore

L'orario di apertura va dal lunedì al venerdì dalle 8:15 alle 23:45; il sabato e la domenica dalle 8:30 alle 13:15 e dalle 15:15 alle 20:15.

**Un singolo campo può ospitare al massimo 10 partite al giorno e nei giorni feriali possono essere giocate al massimo 6 partite a campo.**

**L'attuale stato di manutenzione dei campi da padel è ottimale.**

**Non sono comprese nella presente procedura le strutture amovibili: di copertura, vetrate divisorie e pali.** Foto da 15 a 35.

**Il terreno pertinenziale adibito a parcheggio, individuato nella particella 832 del Foglio 81 Ragusa** – Figura 1, con accesso dalla Via Momigliano confina a nord con la Via Sciascia, ad ovest con la particella 826, a sud con la particella 838 e con la Via Guttuso, ad est con la Via Momigliano. Figure 1, 2, 4, 10, 12. Foto 41, 42, 43. In un'area di terreno, a ovest dell'impianto, sul terreno di proprietà della società debitrice esecutata, già posseduta dalla società ██████████ già autorizzato con la Concessione edilizia 40-2005 e successive varianti, rettifiche e DIA 10/2013, era in progetto un parcheggio destinato agli utenti dell'impianto.

Il **parcheggio particella 832 ha superficie catastale di 1978,00 mq;** ricade nell'area destinata a verde di progetto nel vigente PRG.

In quest'area ai sensi dell'art. 55.4 delle norme di attuazione, non sono ammesse costruzioni ad eccezione di impianti sportivi riunione e spettacolo all'aperto.

In progetto l'area andava sistemata a verde e parcheggi e ciò avrebbe concorso al completamento dell'impianto oggetto di ristrutturazione con riqualificazione urbana indispensabile alla zona in cui ricade l'area trattandosi di un terreno incolto circondato da viabilità pubblica.

**Tale progetto non è stato finora realizzato.**

I parcheggi dell'utenza sono garantiti nelle ampie strade che costeggiano il Lotto: Via Germania, Via Momigliano, Via Bulgaria.

## 22. Criterio di stima

Per la stima di beni immobili il criterio più frequente è la **valutazione per confronto** con beni aventi natura simile, compravenduti con frequenza e con valori attuali.

L'Agenzia delle Entrate ha espresso la Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Banca dati Agenzia delle Entrate Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: RAGUSA - Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia edilizia	Stato conservativo	Vendita min €/mq	Vendita max €/mq	Locazione min €/mq/mese	Locazione max €/mq/mese
Abitazioni civili	normale	660,00 €	970,00 €	2,50 €	3,50 €
Abitazioni di tipo economico	normale	700,00 €	840,00 €	2,30 €	3,40 €
Autorimesse	normale	265,00 €	390,00 €	1,30 €	1,90 €
Box	normale	295,00 €	440,00 €	1,60 €	2,30 €
Ville e villini	normale	780,00 €	1.100,00 €	3,10 €	4,40 €
Magazzini	normale	305,00 €	450,00 €	1,50 €	2,30 €
Depositi	normale	690,00 €	1.100,00 €	3,60 €	5,70 €
Laboratori	normale	325,00 €	480,00 €	1,50 €	2,20 €
Uffici	normale	640,00 €	920,00 €	3,50 €	5,20 €

**Per la tipologia edilizia in oggetto, fabbricati per fini sportivi, non c'è la categoria di confronto.**

Qualora come in questo caso i beni oggetto di valutazione non hanno un mercato di compravendita frequente, **non c'è possibilità di determinare il valore di trasformazione a causa della destinazione urbanistica nel PRG: "Servizi esistenti (attrezzature sportive)" ai sensi dell'articolo 56 delle N.T.A e "Servizi in progetto" ai sensi dell'articolo 56 delle N.T.A.** Figura 13 - Tavola 4 PRG.

Rilevata la rendita catastale complessiva dei fabbricati cat. D6 e D1, pari ad €1.930,00 e del terreno pari a €8,68; il **valore ai fini fiscali del Lotto è pari a €122.566,50.**

In questo caso **il più probabile valore di mercato del bene è quel valore che si ottiene applicando una media ponderale tra valori ottenuti con il metodo di stima sintetica comparata e quelli ottenuti mediante una stima analitica per capitalizzazione dei due redditi.**

$$V = (V1 + V2) / 2$$

V1 = Stima diretta per punti di merito o valori tipici.

V2 = Stima indiretta per capitalizzazione del reddito – canone di locazione.

### 23. Determinazione del valore di locazione del Lotto

Il canone di locazione – RL – si ottiene dal prodotto della superficie utile lorda – SUL – per il valore locativo al metro quadro – VL – con la formula:

$$RL = SUL \times VL$$

La stima analitica del canone di locazione è determinata dal calcolo delle superfici commerciali per il valore di locazione relativo.

Ritengo congrui i valori locazione annui di:

- 10,00 €/mq per la ***cabina elettrica sub 6 mq 31***
- 4,00 €/mq per i ***campi padel al coperto mq 989***
- 4,00 €/mq per i ***campi padel all'aperto mq 880***
- 15,00 €/mq per il ***locale tecnico mq 15***
- 0,40 €/mq per l'***area esterna mq 1.685***
- 0,40 €/mq per la ***particella 832 parcheggi mq 1.978***

	Superficie mq	Valore locazione €/mq	Valore
Cabina elettrica sub 6	31	10,00 €	310,00 €
Campi padel al coperto	989	4,00 €	3.956,00 €
Campi padel all'aperto	880	4,00 €	3.520,00 €
Locale tecnico	15	10,00 €	150,00 €
Area esterna	1.685	0,40 €	674,00 €
Particella 832 parcheggi	1.978	0,40 €	791,20 €
		arrotondamento	- 1,20 €
<b>Valore di stima canone annuo locazione Lotto 2</b>			<b>9.400,00 €</b>

Nel **Contratto di locazione ultranovennale del 18.11.2022 con scadenza il 17.11.2034 il canone di locazione annuo indicato era di €.6.000,00.** Contratto trascritto il 18.11.2022 ai numeri 18187 – 13652, tra il debitore esecutato FC SPORT srl e la società NG SERVICE srls. Allegato 26 contratto locazione 18-11-2022 FC SPORT - NG SERVICE Lotto 2.

Con **Cessione di contratto del 05.09.2023** la società NG SERVICE srls ha sub-locato i beni al Lotto 2 all'ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA PADEL VITALITY **alle medesime condizioni compreso il canone annuo di €.6.000,00.** Contratto trascritto il 05.09.2023 ai numeri 14889 – 11175. Allegato 27 cessione contratto 05-09-2023 NG SERVICE - PADEL VITALITY Lotto 2.

Sia nel Contratto del 18.11.2022 che nella sub-locazione del 05.09.2023 prevedevano la cessione di **“unità immobiliare per esercizio attività sportiva consistente in numero *due campi scoperti in pessimo stato di manutenzione* con annessa corte pertinenziale“.**

Allo stato i campi sono in ottimale stato, per cui ritengo congruo il **valore del canone di locazione annuo per il Lotto 2 pari a €.9.400,00**, rispetto a canone di locazione stabilito nell'originario contratto e confermato nella sub-locazione pari a **€.6.000,00**.

## **24. Determinazione del valore di vendita del Lotto**

### **24.1. Valore di stima di vendita del Lotto**

Il valore di vendita del Lotto è determinato dal valore di stima  $V_s$  al quale vanno detratte eventuali irregolarità edilizie e catastali. A tale valore netto, secondo le disposizioni del GE, va considerato l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

$$V = V_s - \text{irregolarità edilizie e catastali}$$

### **24.2. Valore di stima $V_s$**

Il **valore di stima  $V_s$**  è determinato dal più probabile valore di mercato del bene, ottenuto applicando la media ponderale tra il valore ottenuto con il metodo di stima sintetica comparata  $V_1$  ed il valore ottenuto mediante la stima analitica per capitalizzazione dei redditi  $V_2$ .

$$V_s = (V_1 + V_2) / 2$$

$V_1$  = Stima diretta per punti di merito o valori tipici.

$V_2$  = Stima indiretta per capitalizzazione del reddito – canone di locazione.

#### **24.2.1. Valore di mercato con la stima diretta $V_1$**

Il **valore di mercato con la stima diretta sintetica comparata  $V_1$**  è ottenuto dal valore per metro quadro dell'immobile  $VAL$ , corretto con il coefficiente che sintetizza le caratteristiche attribuite  $K$ :

$$V_1 = VAL * K$$

$V_1$  = valore di mercato dei beni oggetto di stima

$VAL$  = valore per metro quadro dell'immobile

$K$  = coefficiente che sintetizza le caratteristiche attribuite

##### **24.2.1.1. Valore per metro quadro dell'immobile $VAL$**

Il **Valore per metro quadro dell'immobile  $VAL$**  è dato dal prodotto della superficie commerciale  $S_c$  per il valore al metro quadro dell'immobile.

$$VAL = \text{Superficie commerciale} * \text{valore } \text{€}/\text{mq}$$

##### **24.2.1.2. Coefficiente $K$ :**

Il **coefficiente  $K$**  è dato dal prodotto dei coefficienti:  $K_1$  = Caratteri ambientali,  $K_2$  = Caratteristiche del fabbricato;  $K_3$  = Posizione servizi: uffici pubblici, trasporti, supermercati;  $K_4$  Stato di conservazione.

$$K = K_1 * K_2 * K_3 * K_4$$

#### **24.2.2. Valore di mercato di un bene economico per stima analitica V2**

Il **valore di mercato di un bene economico per stima analitica V2** si elabora attraverso l'attualizzazione della sua redditività netta futura ordinaria e prevedibile per n anni - RN, ad un saggio di capitalizzazione indicato dal mercato o desunto dall'analisi economica - r.

$$\boxed{V2 = RN / r}$$

##### **24.2.2.1. Reddito netto RN**

Il **reddito netto RN** si ricava deducendo dal reddito lordo RL le spese di gestione: tasse, amministrazione, costi ordinari che incidono per il 30% del reddito lordo RL.

$$\boxed{RN = RL - (spese 30\% RL)}$$

##### **24.2.2.2. Reddito lordo RL**

Il **reddito lordo RL** corrisponde al canone di locazione annuo determinato nel precedente paragrafo.

$$\boxed{RL = \text{canone locazione } \text{€}/\text{anno}}$$

##### **24.2.2.3. Saggio di capitalizzazione:**

Al **saggio di capitalizzazione r** vanno aggiunti i fattori discendenti e tolti i fattori discendenti.

$$\boxed{r = [\text{tasso di capitalizzazione} + \text{fattori ascendenti} - \text{fattori discendenti}]}$$

##### fattori ascendenti:

- A/1 Scarsa richiesta d'acquisto per fabbricati categoria D6 nella zona;
- A/2 Possibilità scarsa d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- A/3 Probabilità di maggiori oneri fiscali (per eventuale perequazione);
- A/4 Scarsa possibilità di ottenere attualmente mutui bancari;
- A/5 Presenza di altre palestre nella zona

##### fattori discendenti:

- D/1 Costi di costruzione in aumento;
- D/2 Propensione ad investire i risparmi in beni di rifugio;
- D/3 Zona che offre maggiore sicurezza di locazione;
- D/4 taglio medio del locale, con maggiore richiesta.

Premetto che i beni oggetto di valutazione sono distinti in base alla tipologia di campo da padel:

- OUTDOOR – campi all'aperto
- INDOOR – campi al chiuso

Attualmente la domanda e la fruizione per i campi da padel è notevolmente altra, il mercato non prevede saturazione della richiesta, anche perché la Federazione Italiana Tennis ha deciso di cambiare nome e dal 1° gennaio 2023 si chiama **Federazione Italiana Tennis e Padel**.

Una partita di padel ha una durata di 90 minuti, con quattro giocatori, con fornitura di racchette e palline. La tariffa varia in base alla tipologia di campo:

- campi all'aperto 12 €/giocatore
- campi al chiuso 8 €/giocatore

L'orario di apertura va dal lunedì al venerdì dalle 8:15 alle 23:45; il sabato e la domenica dalle 8:30 alle 13:15 e dalle 15:15 alle 20:15.

**Un singolo campo può ospitare al massimo 10 partite al giorno e nei giorni feriali possono essere giocate al massimo 6 partite a campo.**

**Indipendentemente dal tipo campo, per determinare il valore, occorre conoscere i costi di gestione: affitto, costi delle utenze, pagamento del personale, assicurazioni.**

Poiché le attività sportive sono note per avere spese impreviste, i margini e le spese generali devono tenere conto anche di queste probabili spese.

Allo stesso modo, man mano che si continua a costruire ed espandere l'attività, i margini sono soggetti a variazioni costanti, mentre le quote di iscrizione rimangono fisse.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DIRETTO V1:**

Il più probabile valore di mercato è ottenuto dalla seguente formula:

$$V1 = VAL * K$$

V1 = valore di mercato dei beni oggetto di stima

VAL = valore per metro quadro dell'immobile

K = coefficiente che sintetizza le caratteristiche attribuite

Il metodo si fonda sull'analisi caratteristiche che determinano il valore unitario ponderato attraverso dei coefficienti correttivi - punti di merito:

- caratteristiche posizionali estrinseche:
  - qualificazione infrastrutturale
  - accessibilità
  - qualificazione ambientale
- caratteristiche posizionali:
  - panoramicità
  - orientamento
  - soleggiamento
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche
  - qualità edilizia
  - tipologia
  - stato conservativo

### **Determinazione del valore di mercato VAL:**

Per la determinazione del valore del Lotto riporto la **sintesi dei dati:**

- Cabina elettrica sub 6 - 31 mq
- Campi padel al coperto 989 mq
- Campi padel all'aperto 880 mq
- Locale tecnico 15 mq
- Area esterna 1.685 mq

▪ **Superficie totale sub 6 – sub 7 – 3.600 mq**

▪ **Superficie spazio esterno parcheggio particella 832 con accesso da Via Momigliano 1978 mq**

Per la tipologia edilizia in oggetto - D/6 - Fabbricati per fini sportivi – ritengo congrui i valori prudenziali di 240,00 €/mq per la cabina elettrica, 120,00 €/mq per i campi da padel, 240,00 €/mq per il locale tecnico, 10,00 €/mq per l'area esterna ai campi ed i parcheggi particella 832.

**Il valore per metro quadro dell'immobile al Lotto 2 – VAL è pari a €.271.950,00** come riportato nella tabella di seguito:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Cabina elettrica sub 6	31	240,00 €	7.440,00 €
Campi padel al coperto	989	120,00 €	118.680,00 €
Campi padel all'aperto	880	120,00 €	105.600,00 €
Locale tecnico	15	240,00 €	3.600,00 €
Area esterna	1.685	10,00 €	16.850,00 €
Particella 832 parcheggi	1.978	10,00 €	19.780,00 €
<b>Valore per metro quadro dell'immobile - VAL</b>			<b>271.950,00 €</b>

### **Determinazione del coefficiente K che sintetizza le caratteristiche:**

Caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima (coefficiente K)

Caratteri ambientali	K1
Ottimi	1,05
<b>Buoni</b>	<b>1,00</b>
Mediocri	0,95
Scadenti	0,90

Caratteristiche del fabbricato	K2
Economico	0,95
<b>Normali</b>	<b>1,00</b>
Distintive	1,05
Prestigiose	1,15

Posizione servizi (*)	K3
Ottime - entro 300 m	1,05
<b>Buone - tra 300 m e 1000 m</b>	<b>1,00</b>
Mediocre - tra 1000 e 3000 m	0,95
Scadenti - oltre 3000 m	0,90

(\*) uffici pubblici, trasporti, supermercati

Stato di conservazione	K4
Buono	1,05
Normale	1,00
<b>Sufficiente</b>	<b>0,95</b>
Mediocre	0,85
Scadente	0,70

Il valore del coefficiente K è dato dal prodotto dei coefficienti: K1 = Caratteri ambientali, K2 = Caratteristiche del fabbricato; K3 = Posizione servizi: uffici pubblici, trasporti, supermercati; K4 Stato di conservazione.

Considerato i beni oggetto di stima ritengo buono il carattere ambientale con K1 = 1,00; normali le caratteristiche del fabbricato con K2 = 1,00; buone rientranti tra 300 m e 1.000 m le posizioni dei servizi: uffici pubblici, trasporti, supermercati; sufficiente lo stato di conservazione con K4 = 0,95.

$$\mathbf{K = K1 * K2 * K3 * K4}$$

$$\mathbf{K = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 = 0,95}$$

$$\mathbf{K = 0,95}$$

### VALORE DI STIMA DIRETTO V1

Il valore di stima diretto V1 è determinato dal valore di mercato dei beni oggetto di stima – VAL – tenendo conto del coefficiente K che sintetizza le caratteristiche attribuite.

**Per il Lotto il valore di stima diretto V1 è pari a €.258.352,50**

determinato dal seguente calcolo:

$$\mathbf{V1 = VAL * K}$$

V1 = valore di mercato dei beni oggetto di stima

VAL = valore per metro quadro dell'immobile

K = coefficiente che sintetizza le caratteristiche attribuite

$$\mathbf{V1 = 13.593,50 € * 0,95}$$

$$\mathbf{V1 = 258.352,50 €}$$

## **VALORE INDIRETTO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO – V2**

La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si elabora attraverso l'attualizzazione della sua redditività RN netta, futura, ordinaria e prevedibile per n anni ad un saggio di capitalizzazione indicato dal mercato o desunto dall'analisi economica.

Il reddito netto si ricava deducendo dal reddito lordo RL (canone di locazione) le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) pari al 30% del reddito lordo.

$$\mathbf{RN = RL - spese = RL - 30\%}$$

Il canone di locazione – RL – si ottiene dal prodotto della superficie utile lorda – SUL – per il valore locativo al metro quadro – VL – con la formula:

$$\mathbf{RL = SUL \times VL}$$

Il saggio di capitalizzazione (o di investimento) r dei beni immobili è compreso tra il 1,50% ed il 2,00%, considero il valore interpolato di 2,00% a cui vanno aggiunti i fattori discendenti e tolti i fattori discendenti, applicando la relazione:

$$\mathbf{r = [tasso di capitalizzazione + fattori ascendenti - fattori discendenti]}$$

fattori ascendenti:

- A/1 Scarsa richiesta d'acquisto per fabbricati categoria D6 nella zona;
- A/2 Possibilità scarsa d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- A/3 Probabilità di maggiori oneri fiscali (per eventuale perequazione);
- A/4 Scarsa possibilità di ottenere attualmente mutui bancari;
- A/5 Presenza di altre palestre nella zona

**Il calcolo dei fattori ascendenti ha dato: + 0,63%**

fattori discendenti:

- D/1 Costi di costruzione in aumento;
- D/2 Propensione ad investire i risparmi in beni di rifugio;
- D/3 Zona che offre maggiore sicurezza di locazione;
- D/4 taglio medio del locale, con maggiore richiesta;

**Il calcolo dei fattori discendenti ha dato: - 0,13%**

Il **tasso di capitalizzazione è pari a 2,50%** derivante dal seguente calcolo:

$$\mathbf{r = [2,00\% + 0,63\% - 0,13\%] = 2,50\%}$$

### CANONE DI LOCAZIONE - REDDITO LORDO RL

Il reddito lordo RL corrisponde al canone di locazione annuo determinato nel precedente paragrafo. Ho ritenuto congruo il **valore del canone di locazione annuo pari a €.9.400,00**.

### CALCOLO DEL REDDITO NETTO RN

Il reddito netto si ricava deducendo dal reddito lordo RL (canone di locazione) le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) pari al 30%.

**Il Reddito netto RN è pari a €.6.580,00**

$$\text{RN} = \text{RL} - (\text{spese } 30\% \text{ RL})$$

$$\text{RN} = 9.400,00 \text{ €} - 30\% = 6.580,00 \text{ €}$$

### CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE V2 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO RN

**Il valore dell'immobile dalla capitalizzazione dei redditi V2 è €.263.200,00**, così determinato:

$$\text{V2} = \text{RN} / r$$

$$\text{V2} = 6.580,00 \text{ €} / 2,50\% = 263.200,00 \text{ €}.$$

## VALORE DI STIMA VS

Il **valore di stima Vs**, determinato dal più probabile valore di mercato del bene, ottenuto applicando la media ponderale tra il valore ottenuto con il metodo di stima sintetica comparata V1 ed il valore ottenuto mediante la stima analitica per capitalizzazione dei redditi V2.

$$V_s = (V_1 + V_2) / 2$$

$$V_s = (258.352,50 \text{ €} + 263.200,00 \text{ €}) / 2$$

$$V_s = 260.776,25 \text{ €}$$

Il **valore di stima Vs €.260.776,25**, deriva dalla media tra la stima del valore di mercato e la stima del valore di capitalizzazione.

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, il **valore netto del Lotto è pari a al valore di stima.**

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 di vendita del Lotto 2, è pari a €.221.600,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Il presumibile **costo per la redazione del CdU è pari a €.500,00** da detrarre al valore di stima.

Rilevata l'assenza degli impianti tecnologici, **non sono dovuti costi per la redazione dell'APE.**

<b>Valore di stima - media tra mercato e capitalizzazione</b>	<b>260.776,25 €</b>
Costi accatastamento	- €
Costi regolarità edilizia	- €
Netto valore del lotto	260.776,25 €
Abbattimento valore del 15%	39.116,44 €
arrotondamento	59,81 €
<b>Valore del lotto 2</b>	<b>221.600,00 €</b>

presumibili costi CdU	2.500,00 €
presumibili costi APE	0,00 €

## 25. 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.

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano indicando: la descrizione analitica, la descrizione sintetica, il **valore di stima pari a €.260.776,25**; i presumibili costi eventuali per ottenere le regolarità edilizie e catastali, il **valore di vendita pari a €.221.600,00**, i presumibili costi eventuali per la richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica – CdU e per la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica – APE, il canone di locazione annuo ritenuto congruo.

**Lotto 2: Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo, con pertinenziale corte di accesso dalla Via Germania in Ragusa, censito in Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 81 particella 1243 subalterno 7, zona censuaria 1, cat. D/6; oltre una cabina elettrica censita alla particella 1243 sub 6 e terreno pertinenziale vincolato a parcheggio, con accesso dalla Via Momigliano, censito al Catasto Terreni Ragusa, Foglio 81, particella 832.**

*Complesso adibito a quattro campi da padel al coperto e tre campi da padel all'aperto, con struttura di copertura, vetrate divisorie e pali, amovibili e non compresi nella procedura.*

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Titolare del bene quota posseduta
2	fabbricato per esercizio sportivo, adibito a campi da padel, con corte accesso, cabina elettrica e terreno pertinenziale vincolato a parcheggio	Ragusa Foglio 81 particella 1243 sub 6-7 particella 832	██████████ piena proprietà

Lotto	Valore di stima	Costi regolarità	Valore di vendita	Costi APE - Cdu	Canone di locazione annuo
2	260.776,25 €	- €	221.600,00 €	500,00 €	9.400,00 €

## 26. Allegati alla relazione

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del lotto:

**05 allegato planimetrico Lotto 2 PE 229-2023**

**06 allegato fotografico Lotto 2 PE 229-2023**

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, 21.05.2024

IL PE

\_\_\_\_\_  
Dottore Agronomo Simone Areddia

Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 229-2023 RGE  
Relazione del PE – Lotto 2  
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 36 DI 36

Dottore Agronomo Simone Areddia  
Via Ercolano, 52 -97100 Ragusa-  
cell. +39.335-666.26.52  
s.areddia@epap.conafpec.it - areddia.simone@gmail.com