

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 Corigliano Calabro 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 Ragusa il 02.09.1960, C.F. ██████████

RELAZIONE DEL PE LOTTO 1

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 |
|-------|---|---|--------------------------------------|
| 1 | fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli, adibito a Centro fitness, con pertinenziale corte di accesso | Ragusa Foglio 81 particella 1243 sub 5 | ██████████ piena proprietà |

| Lotto | Valore di stima | Costi regolarità | Valore di vendita | Costi APE - Cdu | Canone di locazione annuo |
|-------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|
| 1 | 1.307.265,00 € | 7.200,00 € | 1.105.000,00 € | 2.500,00 € | 48.000,00 € |

3. Scheda sintetica e Scheda immobile Lotto 1:

| SCHEDA SINTETICA LOTTO 1 | |
|---|--|
| Tribunale di Ragusa - Esecuzione immobiliare fascicolo 229/2023 RGE | |
| Creditore procedente: [REDAZIONE] e per essa FIRE SpA, CF 05043330264 rappresentato e difeso da: Avv. Alessandro Barbaro e Avv. Andrea Aloï | |
| Debitori eseguiti: [REDAZIONE] nato a Corigliano Calabro il 11.11.1979, [REDAZIONE] rappresentato e difeso da: Avv. Sebastiano Sallemi [REDAZIONE], con sede legale in Ragusa Via Germania n. 10, [REDAZIONE] 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: [REDAZIONE] nato a Ragusa il 02.09.1960, C.F. E [REDAZIONE] | |
| Giudice delle Esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode giudiziario: Dott.ssa Giovanna Scifo Esperto del procedimento: Dottore Agronomo Simone Areddia | |
| Dintto | <i>Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli, con pertinenziale corte di accesso dalla Via Germania in Ragusa, censito in Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 81 particella 1243 subalterno 5, zona censuaria 1, cat. D/6.</i> |
| Bene | <i>Complesso adibito a Centro fitness con servizi; Centro benessere con: sale massaggi, vasca idromassaggio, sauna, bagno turco, docce emozionali, percorso Kneipp e zona relax; Piscina con spogliatoi; Palestra con: zona tapis-roulant, zona attrezzi, sala fitness e spogliatoi.</i> |
| Ubicazione | Comune di Ragusa, Via Germania Coordinate 36°55'9.97" N 14°42'9.55" E - https://maps.app.goo.gl/f1bF6fYwS8MUVMY7A |
| Titolarità | I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dal debitore executato. |
| 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 NCEU Foglio 81 particella 1243 sub 5 Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati |
| Lotto | <i>Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo. UN 1.</i> |
| Occupazione | I beni sono concessi in locazione e sub-locazione con contratti a scadenza il 31.08.2031 trascritti ed opponibili alla procedura |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 | La sintetica documentazione prodotta risulta completa e corretta |
| Irregolarità e abusi | Rilevata la difformità 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. |
| 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 - DIA 10/2013 del 21.01.2013 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 |
| Valore di Mercato | €. 1.307.265,00 |
| Valore di Vendita Forzata | €. 1.105.000,00 |
| Valore del Canone di locazione €/anno | €/anno 48.000,00 |
| Vendibilità e motivo | <i>Il bene è vendibile, ma concesso in locazione e sub-locazione con contratti a scadenza il 31.08.2031 trascritti ed opponibili alla procedura.</i> |
| 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 | I presumibili costi di redazione dell'APE sono pari a € 2.500,00 Non ci sono presumibili costi per l'acquisizione del CDU |

Tribunale di Ragusa - Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 229-2023 RGE
Relazione del PE - Lotto 1
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 2 DI 34

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

| Iscrizioni | |
|---|---|
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | 1. iscrizione ipoteca legale del 17.09.2015 ai numeri 12284 - 1724 a favore di Riscossione Sicilia SpA contro [redacted] - Foglio 81 particelle 652 sub 2 - sub 3 - 832 |
| | 2. iscrizione ipoteca giudiziale 10.08.2015 ai numeri 11325 - 1574 a favore di [redacted] contro [redacted] srl - Foglio 81 particelle 652 sub 2 - sub 3 - 832 |
| | 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 |
| | 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 |
| | 5. iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 07.02.2007 ai numeri 3682 - 779 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [redacted] - Foglio 81 particelle 652 sub 1 - 832 |
| | 6. iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 03.08.2006 ai numeri 19303 - 5581 cancellata con annotazione 1834 del 23.05.2007 |
| | 7. iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 13.01.2006 ai numeri 908 - 180 cancellata con annotazione 1833 del 23.05.2007 |
| Trascrizioni | |
| | 1. trascrizione pignoramento del 07.11.2023 ai numeri 18064 - 13386 a favore di POP NPLs 2019 contro [redacted] - Foglio 81 particelle 1243 sub 5 - sub 6 - sub 7 - 832 |
| | 2. trascrizione del 21.09.2005 ai numeri 21467 - 10438 concessione edilizia 40/2005 del 02.08.2005 - Foglio 81 particelle 652 e 832 |
| | 3. trascrizione del 03.01.2007 ai numeri 222 - 90 rettifica concessione edilizia 40/2005 del 05.12.2006 - Foglio 81 particelle 652 e 832 |
| | 4. trascrizione del 03.04.2015 ai numeri 4294 - 2774 contratto preliminare di vendita da L. [redacted] - Foglio 81 particelle 652 sub 3 - 832 |
| | 5. trascrizione del 11.05.2015 ai numeri 5974 - 3920 contratto preliminare di vendita da L. [redacted] - Foglio 81 particelle 652 sub 2 |
| | 6. trascrizione del 02.08.2016 ai numeri 11078 - 7443 locazione ultranovennale da [redacted] a [redacted] A RESPONSABILITÀ LIMITATA - Foglio 81 particelle 652 sub 2 |
| | 7. 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 |
| | 8. trascrizione del 26.06.2019 ai numeri 9516 - 6668 cessione di contratto di locazione ultranovennale da [redacted] [redacted] srl - Foglio 81 particelle 1243 sub 5 (ex 652 sub 2) |
| | 9. trascrizione del 16.01.2020 ai numeri 761 - 446 cessione di contratto di locazione ultranovennale da [redacted] - Foglio 81 particelle 1243 sub 5 (ex 652 sub 2) |



SCHEDA IMMOBILE LOTTO 1

Descrizione Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli, con pertinenziale corte di accesso dalla Via Germania in Ragusa, censito in Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 81 particella 1243 subalterno 5, zona censuaria 1, cat. D/6.
 Complesso adibito a Centro fitness con servizi; Centro benessere con: sale massaggi, vasca idromassaggio, sauna, bagno turco, docce emozionali, percorso Kneipp e zona relax; Piscina con spogliatoi; Palestra con: zona tapis-roulant, zona attrezzi, sala pesi, sala fitness e spogliatoi.

Destinazione d'uso Fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli, adibito a Centro fitness, con pertinenziale corte di accesso

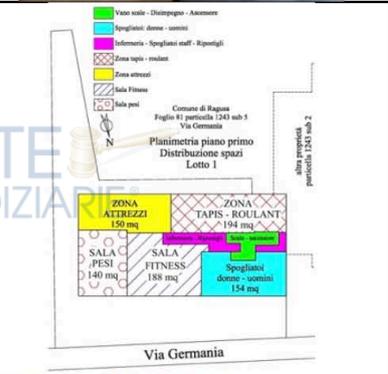
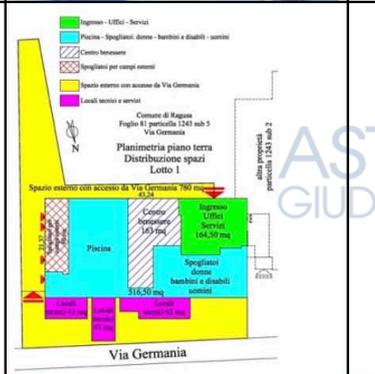
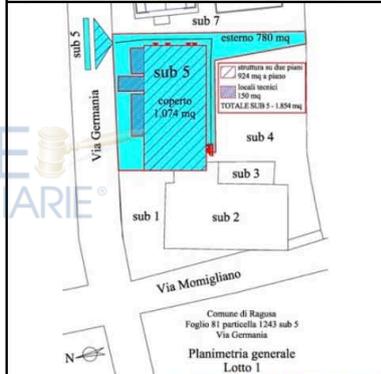
| Caratteristiche | Superficie mq | Indice | Sup. comm. mq |
|---|---------------|--------|---------------|
| Spazi interni piano terra | 924 | 1,0 | 924 |
| Locali tecnici | 150 | 1,0 | 150 |
| Spazio esterno con accesso dalla Via Germania | 780 | 1,0 | 780 |
| Spazi interni piano primo | 924 | 1,0 | 924 |
| | | | |
| | | | |



Valore di Mercato €. 1.307.265,00

Valore di Vendita Forzata €. 1.105.000,00

Valore del Canone di locazione €/anno €/anno 48.000,00



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 Aloi**; 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] nonché in data 04.08.2023 al sig. [redacted] atto di precetto a mezzo del quale intimava il pagamento, in proprio favore, della complessiva somma di **€ 1.863.867,85**;
- il sig. [redacted], nato a Corigliano Calabro (CS) il 11/11/1979 (c.f.: S [redacted] residente in Terranova da Sibari (CS), Corso Margherita n. 375- 87010, risulta vantare 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**;

[... omissis...]

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. [redacted], nato a Corigliano Calabro (CS) il 11/11/1979 (c.f.: S [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 **F [redacted]**. (c.f.: 01589920881) 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 1 per la quota di 1/1

Soggetti contro:

1. [REDACTED], nato a Corigliano Calabro il 11.11.1979, C [REDACTED]

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

2. [REDACTED] srl, con sede legale in Ragusa, CF [REDACTED]

6. Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione

| UN | Imm | Catasto | Comune | Foglio | P.lla | Sub | Categoria | Proprietà |
|----|-----|------------|--------|--------|-------|-----|-----------|----------------|
| 1 | 1 | Fabbricati | Ragusa | 81 | 1243 | 5 | D6 | 1/1 [REDACTED] |

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 Aloï, 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] a, 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] e, nato a Ragusa il 02.09.1960, C.F. [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 [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante sig. G. [REDACTED], nato a Ragusa il 06.12.1994, [REDACTED].

Con deposito telematico del **04.01.2024** l'Avv. Sebastiano Sallemi si è costituito per il debitore [REDACTED] nato a Corigliano Calabro il 11.11.1979, CF S. [REDACTED].

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:

- [REDACTED], con sede in Terranova da Sibari - P. IVA 0 [REDACTED], della complessiva somma di € **528.333,36**;
- [REDACTED], CF [REDACTED], 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 allegare 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 1 allegato planimetrico: 16 Figure; allegato fotografico 161 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 1: Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli, con pertinenziale corte di accesso dalla Via Germania in Ragusa, censito in Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 81 particella 1243 subalterno 5, zona censuaria 1, cat. D/6.

Complesso adibito a Centro fitness con servizi; Centro benessere con: sale massaggi, vasca idromassaggio, sauna, bagno turco, docce emozionali, percorso Kneipp e zona relax; Piscina con spogliatoi; Palestra con: zona tapis-roulant, zona attrezzi, sala pesi, sala fitness e spogliatoi.

Lotto 1 – Catasto Fabbricati NCEU Ragusa sezione A – Via Germania

| UN | Innn | Catasto | Comune | Foglio | P.lla | Sub | Categoria | Rendita |
|----|------|------------|--------|--------|-------|-----|-----------|--------------------|
| 1 | 1 | Fabbricati | Ragusa | 81 | 1243 | 5 | D6 | 12.200,00 € |
| | | | | | | | | 12.200,00 € |

Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 229-2023 RGE
Relazione del PE – Lotto 1
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 8 DI 34

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

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

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

14. Stato di possesso

Con **Contratto di locazione ultranovennale del 25.07.2016 con scadenza il 31.08.2031**, sono stati ceduti i beni al Lotto 1, con canone di locazione annuo di **€. 48.000,00**.

Il Contratto è stato trascritto il 02.08.2016 ai numeri 11078 – 7443, tra il debitore esecutato [redacted] a responsabilità limitata. Allegato 23 contratto locazione 25-7-2016 S [redacted] Lotto 1.

Con **Cessione di contratto del 05.06.2019** la società [redacted] ha sub-locato i beni al Lotto 1 alla società [redacted] srl **alle medesime condizioni rideterminando il canone annuo da €.48.000,00 ad €.36.000,00**. Contratto trascritto il 16.01.2020 ai numeri 761 - 446. Allegato 24 cessione contratto 5-6-2019 Suopila - Fitness Investment Lotto 1.

Con **Cessione di contratto del 23.12.2019** la società [redacted] **medesime condizioni di sub-locazione compresa la rideterminazione del canone annuo di €.36.000,00**. Contratto trascritto il 16.01.2020 ai numeri 761 - 446. Allegato 25 cessione contratto 23-12-2019 [redacted] Lotto 1.

15. Provenienza ventennale:

A seguito degli attenti accertamenti effettuati presso l'Agencia 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 5 (ex 652 sub 2) – categoria D6 – fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro – Rendita €. 12.200,00:**

| UN | Imm | Catasto | Comune | Foglio | P.lla | Sub | Categoria | Rendita |
|----|-----|------------|--------|--------|-------|-----|-----------|-------------|
| 1 | 1 | Fabbricati | Ragusa | 81 | 1243 | 5 | D6 | 12.200,00 € |
| | | | | | | | | 12.200,00 € |

Il bene oggetto di pignoramento è posseduto in **piena proprietà** indivisa in testa al debitore esecutato [redacted], nato a Corigliano Calabro il 11.11.1979, [redacted], coniugato in regime di separazione dei beni.

Con variazione nel classamento del 07.01.2016 Pratica n. RG0001076 (n. 323.1/2016) la rendita del fabbricato categoria D6 Foglio 81 Ragusa particella 1243 sub 5 è variata da €. 11.444,00 a €. **12.200,00**.

Il fabbricato per esercizio sportivo Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A foglio 81 particella 652 subalterno 2 (oggi 1243 sub 5), zona censuaria **1, cat. D/6, rendita €. 11.444,00**, è pervenuto al debitore esecutato con **Atto di compravendita in favore dei soci del 06.05.2016** a rogito del Notaio Matteo Mazzotta in Cosenza, Repertorio **3461**, trascritto all'Agencia delle Entrate di Ragusa



il **20.05.2016** – Registro Particolare **4223** Registro Generale **6357**; da potere della società a responsabilità limitata unipersonale [REDACTED], 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 0 [REDACTED], numero R.E.A. CS 230350; nel quale il promittente acquirente [REDACTED] dichiara di nominare [REDACTED] che accetta, quale soggetto che dovrà acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal citato contratto preliminare al rogito dello stesso **Notaio Matteo Mazzotta del 08.05.2015**, Repertorio **2521**.

Con Atto Preliminare di vendita del **08.05.2015** a rogito del **Notaio Matteo Mazzotta** in Cosenza, Repertorio **2521**, registrato a Cosenza il 08.05.2015 al n. 4525, serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Ragusa il **11.05.2015** – Registro Particolare **3920** Registro Generale **5974**, il socio unico, amministratore unico e legale rappresentante debitore esecutato: [REDACTED] o della società a responsabilità limitata unipersonale [REDACTED] CF 01217580883, prometteva in vendita ad [REDACTED], nato a Modica il 04.01.1974 [REDACTED], il **fabbricato per esercizio sportivo**, su due livelli, con pertinenziale corte di accesso, alla Via Germania n. 10, confinante con particella 652 subalterno 3 particelle 1072, 679, 653, 1009, 1008, 1006, salvo altri, in **Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A foglio 81 particella 652 subalterno 2 z.c. 1 cat. D/6 rendita euro 11.444,00** (ex particella 652 subalterno 1, ex particella 652 senza subalterno).

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], CF [REDACTED] è trasferita dalla sede di **Ragusa, Via Trento 54**; con amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED], nata a Ragusa il 22.04.1964; alla sede in **Terranova da Sibari, Contrada Galatrella snc**, 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 [REDACTED] o, nato a [REDACTED] nato a Corigliano Calabro il 11.11.1979. 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 [REDACTED], con sede in Ragusa, CF 0 [REDACTED], ha trasformato la forma societaria ed ha assunto la nuova denominazione [REDACTED], CF 01217580883, con sede di **Ragusa, Via Trento 54**. 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 01217580883, 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 01143460887.

Alla dante causa [REDACTED] srl 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], nato a Ragusa il 12.09.1928, CF CMPNGL28P12H163X e [REDACTED], nato a Ragusa il 18.08.1928, CF MCNBRN28M18H163T.

Alla dante causa [REDACTED] M 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] srl, con sede in Ragusa, [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 [REDACTED], con sede in Ragusa, [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 [REDACTED]

[REDACTED] 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;

Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 229-2023 RGE
Relazione del PE – Lotto 1
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 11 DI 34

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

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

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'Agenda 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 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 GIUDIZIARIO Repertorio 2733 del 12/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Tribunale di Ragusa - Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 229-2023 RGE
Relazione del PE - Lotto 1
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 15 DI 34

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

s.aredia@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

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*

17. Regolarità catastale

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

Al Catasto fabbricati il bene è identificato al NCEU **Foglio 81 Ragusa sez. A, particella 1243 sub 5**, ex 652 sub 2, censito come fabbricato per esercizio sportivo categoria D6 al piano terra e primo.

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 2** ha assunto l'identificativo particella **1243 sub 5**.

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 5** – Dichiarazione protocollo RG0079599 del 20.12.2018, è riportata in tre schede:

- Figura 7 – scheda 1 di 3: piano terra in cui è riportato: *“Porzione di unità immobiliare urbana unita di fatto con quella di Foglio A/81 Part. 1243 Sub. 1, 2, 5, 7, 8. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.”;*
- Figura 8 – scheda 2 di 3: piano primo;
- Figura 9 – scheda 3 di 3: identificazione sub 5 con corpo di fabbrica e pertinenziale corte di accesso.

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.

I presumibili costi per ottenere la regolarità catastale sono pari a €1.000,00.

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 ridistribuzione 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 Società Sportiva Trinità** 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 [REDACTED] snc, 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 Società Sportive. 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.

I presumibili costi per ottenere la regolarità edilizia sono pari a €. 6.200,00.

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 16.

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.

Rilevato che il bene oggetto di esecuzione immobiliare è solamente un fabbricato non occorre quantificare i presumibili costi di redazione del CdU da detrarre al valore di stima.

20. Attestazione Prestazione Energetica – APE:

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.

Rilevata la presenza degli impianti tecnologici, il presumibile costo per la redazione dell'APE è €. 2.500,00. Non sono compresi i costi, ove necessari, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005. Tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.

Rimango a disposizione per la predisposizione dell'APE, solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento al quale dovrà essere allegata.

21. Descrizione del Lotto

Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli, con pertinenziale corte di accesso dalla Via Germania in Ragusa, censito in Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 81 particella 1243 subalterno 5, zona censuaria 1, cat. D/6.

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 e 2.

Coordinate 36°55'9.97"N 14°42'9.55"E

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

Il Complesso è adibito a Centro fitness su due piani con servizi, corte pertinenziale ed ingresso indipendente, adibito a:

- Centro benessere con:

- ⇒ sale massaggi
- ⇒ vasca idromassaggio
- ⇒ sauna
- ⇒ bagno turco
- ⇒ docce emozionali
- ⇒ percorso Kneipp
- ⇒ zona relax

- Piscina con spogliatoi;

- Palestra con:

- ⇒ zona tapis-roulant
- ⇒ zona attrezzi
- ⇒ sala pesi
- ⇒ sala fitness
- ⇒ spogliatoi

La superficie totale del sub 5 è pari a 1.854,00 mq

| Descrizione | Superficie mq |
|--------------------------------------|----------------|
| Spazi interni piano terra | 924,00 |
| Spazi esterni piano terra | 930,00 |
| TOTALE PIANO TERRA LOTTO 1 mq | 1854,00 |

A confine del sub 5 sono ubicati altri beni facenti parte dei "Servizi esistenti - attrezzature sportive" previsti nel Piano Regolatore Generale.

L'accesso pedonale al Lotto, indipendente dagli altri subalterni, è consentito dalla Via Germania dal confine nord. Confina ad ovest con i sub 1, 2, 3 e 4; confina a sud con il sub 8 e ad est con il sub 7. Figure 5, 9, 10. Foto da 2 a 6.

La struttura è costituita da un telaio in cemento armato con tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati con sagoma di 43,24 m * 21,37 m per una **superficie lorda edificata per ogni piano di 924 mq.**

Sul piano copertura sono installati pannelli solari fotovoltaici ed è stato concesso l'uso del solaio per l'installazione di tre antenne telefoniche, con contratto non trascritto a far data dal 01.04.2022 e scadenza 9 anni, al canone annuo di €3.500,00.

L'attuale ingresso dal subalterno 1 al centro avviene dal lato nord, su Via Germania, percorrendo un vialetto che conduce sul prospetto interno del fabbricato. Foto 4, 6, 8.

La superficie edificata a piano terra è di 924 mq, così distinta:

- ⇒ **Ingresso – Uffici – Servizi**
- ⇒ **Piscina con spogliatoi**
- ⇒ **Centro benessere**
- ⇒ **Spogliatoi per campi esterni**

| Spazi interni piano terra | Superficie mq |
|---|---------------|
| Ingresso - Uffici - Servizi | 164,50 |
| Centro benessere | 163,00 |
| Piscina - Spogliatoi; donne - bambini e disabili - uomini | 516,50 |
| Spogliatoi per campi esterni | 80,00 |
| Superficie coperta piano terra mq | 924,00 |

All'ingresso del piano terra trovano dislocata una hall con reception, e un'ampia zona attesa. Foto 9 e 10. Figura 12.

L'ingresso pedonale del sub 5, indipendente dagli altri sub, è dalla Via Germania nell'area di pertinenza con **superficie esterna di 780 mq.** Foto da 11 a 14. Figure 12, 13.

Dalla hall hanno accesso un ufficio vendite, un locale di servizio e le varie zone di attività sportive compreso l'accesso al primo piano. Foto da 15 a 20. Figure 12, 13.

Dalla hall dell'ingresso, a piano terra è ubicato il centro benessere:

- ⇒ **4 sale massaggi per trattamenti** Foto da 21, 22, 23.
- ⇒ **1 vasca idromassaggio nella SPA** Foto 24, 25, 29, 30, 34, 35
- ⇒ **1 sauna** Foto 24, 31, 32
- ⇒ **1 bagno turco** Foto 27, 36, 38
- ⇒ **2 docce emozionali** Foto 28, 29, 30, 31, 33
- ⇒ **1 percorso Kneipp** Foto 27, 28, 36, 37
- ⇒ **zona relax** Foto 24, 25, 29, 33, 34
- ⇒ **locali tecnici** Foto 39, 40.

Il centro benessere è accessibile oltre che dalla SPA – Foto 24 – anche dal corridoio che conduce alla piscina – Foto 41, 26.

A piano terra è ubicata la **piscina con dimensione lunghezza 16,10 m – larghezza 9,26 m**, completa di impianti tecnologici e servizi annessi. Figura 12. Foto da 42 a 58.

L'accesso alla piscina avviene dalla hall dell'ingresso principale negli spogliatoi riportati nella Figura 12 e distinti in:

- ⇒ **spogliatoio uomini** Foto da 59 a 66
- ⇒ **spogliatoio bambini e disabili** Foto da 67 a 72
- ⇒ **spogliatoio donne** Foto da 73 a 78.

Ad est dell'edificio a piano terra, con accesso dall'area esterna, sono ubicati gli spogliatoi uomini e gli spogliatoi donne, concessi in uso ai campi da padel descritti nel Lotto 2. Figura 12. Foto da 79 a 86.

Sul lato nord sulla Via Germania sono presenti i locali tecnici in cui sono allocati gli impianti idrici, termici con caldaia a legna, condizionatori; con **superficie coperta complessiva dei locali tecnici di 150 mq**. Figure 4, 5, 11, 12, 13. Foto da 87 a 100.

| Locali tecnici piano terra | Superficie mq |
|---------------------------------|---------------|
| Locale tecnico pompe idrauliche | 41,00 |
| Locale tecnico caldaia | 47,00 |
| Locale tecnico condizionatori | 62,00 |
| Locali tecnici mq | 150,00 |

Dalla hall dell'ingresso, tramite il passaggio di destra dei tornelli conta – persone si accede a destra all'ascensore che conduce al primo piano. Foto 101, 102. Il vano ascensore è completo di tutti gli impianti. Foto 103, 104.

Dal passaggio a sinistra dei tornelli conta – persone si accede al vano scala che conduce al primo piano. Foto 105.

Sotto la rampa delle scale è ubicato il vano con i quadri elettrici generali della struttura. Foto 106.

Tramite due rampe di scale si accede al primo piano. Foto 107, 108.

Un ampio spazio collega l'ascensore con gli spogliatoi uomini e donne, con l'infermeria gli spogliatoi dello staff e ripostigli, con le sale della palestra. Figure 14, 15. Foto 109, 110.

La **palestra a primo piano di 924 mq**, con le ampie sale è distinta in:

- ⇒ **vano scale – disimpegno – ascensore** Foto da 109 a 110 con superficie di 42 mq
- ⇒ **zona tapis - roulant** Foto da 111 a 118 con superficie di 194 mq
- ⇒ **zona attrezzi** Foto da 119 a 124 con superficie di 150 mq
- ⇒ **sala pesi** Foto da 125 a 128 con superficie di 140 mq
- ⇒ **sala fitness** Foto da 129 a 138 con superficie di 188 mq
- ⇒ **spogliatoi donne – uomini** Foto da 139 a 148 con superficie di 154 mq
- ⇒ **Infermeria, bagni personale, ripostigli** Foto da 149 a 158 con superficie 56 mq

| Spazi interni piano primo | Superficie mq |
|--|---------------|
| Vano scale - Disimpegno - Ascensore | 42,00 |
| Zona tapis - roulant | 194,00 |
| Zona attrezzi | 150,00 |
| Sala pesi | 140,00 |
| Sala fitness | 188,00 |
| Spogliatoi: donne - uomini | 154,00 |
| Infermeria - Spogliatoi staff - Ripostigli | 56,00 |
| TOTALE PIANO PRIMO LOTTO 1 mq | 924,00 |

Sul piano copertura sono presenti gli impianti tecnici. Foto 159, 160, 161.

Una scala di emergenza in ferro zincato è posta sul lato est dell'edificio garantisce poi una via di fuga dal piano primo, in caso di evacuazione immediata dei locali. Foto 11, 12, 13, 79, 80. Figure 12, 14.

Il piano terra ha un'altezza pari a 410 cm, considerando il controsoffitto a chiusura dei cavetti impiantistici a soffitto l'altezza utile è di 330 cm. Il piano primo ha un'altezza sotto le "travi ad Y" pari a 325 cm.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio intonacato e tinteggiate con pitture lavabili nelle zone richieste dalle norme igienico - sanitarie oppure con piastrelle in gres. Fanno eccezione le pareti divisorie delle sale fitness cui sono richieste particolari prestazioni di isolamento acustico, realizzate con un pacchetto murario di cartongesso accoppiato a specifici materassini isolanti fonoassorbenti.

I pavimenti sono realizzati in gres, comprese le zone bagnate di bordo vasca della piscina. Le sale fitness sono pavimentate con parquet in legno su struttura flessibile.

Nel prospetto, sulla parete sud del piano primo, sono presenti grandi vetrate che illuminano diffusamente la zona tapis - roulant e la zona attrezzi. Foto da 111 a 124.

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

Durante gli accessi ho potuto accertare che, da sopra la struttura edificata, ci sono infiltrazioni d'acqua nella parete a sud.

Per la risoluzione del problema occorre intervenire con una manutenzione straordinaria di verifica del tetto di copertura con svellimento dei pannelli, ripristino dell'isolamento con guaina cementizia bicomponente elastica, ripristino dei pannelli a copertura, rimozione dei vetri degli infissi esterni, comprese le guide ferma vetri e la sostituzione relativa con vetri termo acustici isolati idonei alla zona climatica.

I presumibili costi di manutenzione straordinaria sono stimati in €55.000,00 compresi gli oneri.

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. Figura 13 - Tavola 4 PRG.

Rilevata la rendita catastale complessiva del bene cat. D6, pari ad €.12.000,00; il **valore ai fini fiscali del Lotto è pari a €.768.600,00.**

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.

Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Fascicolo 229-2023 RGE

Relazione del PE – Lotto 1

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 24 DI 34

Dottore Agronomo Simone Areddia

Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa

cell. +39.335-666.26.52

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

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:

$$RL = SUL \times VL$$

Ritengo congrui i valori locazione annui di:

- 25,00 €/mq per il *fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli mq 924 a piano*
- 10,00 €/mq per i *locali tecnici mq 150*
- 0,40 €/mq per lo *spazio pertinenziale corte di accesso mq 780*

| | Superficie mq | Valore locazione €/mq | Valore |
|---|---------------|-----------------------|--------------------|
| Spazi interni piano terra | 924 | 25,00 € | 23.100,00 € |
| Locali tecnici | 150 | 10,00 € | 1.500,00 € |
| Spazio esterno con accesso dalla Via Germania | 780 | 0,40 € | 312,00 € |
| Spazi interni piano primo | 924 | 25,00 € | 23.100,00 € |
| arrotondamento | | | 12,00 € |
| Valore di stima canone annuo locazione Lotto 1 | | | 48.000,00 € |

Ritengo congruo il **valore del canone di locazione annuo per il Lotto 1 pari a €48.000,00** così come stabilito nell'originario **contratto di locazione ultranovennale del 25.07.2016 con scadenza il 31.08.2031**.

Nel **Contratto di locazione ultranovennale del 25.07.2016 con scadenza il 31.08.2031 il canone di locazione annuo indicato era di €. 48.000,00**. Contratto trascritto il 02.08.2016 ai numeri 11078 – 7443, tra il debitore esecutato S. [redacted] e [redacted] responsabilità limitata. Allegato 23 contratto locazione 25-7-2016 [redacted] Lotto 1.

Con **Cessione di contratto del 05.06.2019** la società [redacted] srl **alle medesime condizioni rideterminando il canone annuo da €48.000,00 ad €36.000,00**. Contratto trascritto il 16.01.2020 ai numeri 761 - 446. Allegato 24 cessione contratto 5-6-2019 [redacted] Lotto 1.

Con **Cessione di contratto del 23.12.2019** la società [redacted] ha sub-locato i beni al Lotto 1 alla società [redacted] srl **alle medesime condizioni di sub-locazione compresa la rideterminazione del canone annuo di €36.000,00**. Contratto trascritto il 16.01.2020 ai numeri 761 - 446. Allegato 25 cessione contratto 23-12-2019 [redacted] Lotto 1.



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 Sc per il valore al metro quadro dell'immobile.

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

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.

$$V2 = RN / r$$

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.

$$RN = RL - (spese 30\% RL)$$

24.2.2.2. Reddito lordo RL

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

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

24.2.2.3. Saggio di capitalizzazione:

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

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

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 base all categorie di prezzo: palestre economiche e fitness club. Attualmente i fitness club si sono ampliati fino a includere tanti tipi di esperienze diverse, le opzioni e le strategie di prezzo sono cambiate per adeguarsi a questa transizione. Le tariffe di iscrizione variano in base all'uso:

- prezzo fisso a tempo per l'uso illimitato
- pagamento per classe
- prezzi opzionali per l'accesso in diverse ore del giorno

Il compito della gestione è quello di trovare il prezzo più appropriato per aumentare i profitti e contrastare la concorrenza.

Per comprendere quali servizi sono più redditizi e quali sono i servizi che allettano i clienti occorre tenere conto del comportamento dei clienti.

Gestendo più fitness club questi servizi si possono suddividere in base alla sede, consentendo di avere il prezzo più alto per ottenere il massimo budget.

Indipendentemente dal tipo di fitness club occorre conoscere bene i costi di gestione: affitto, costi delle utenze, pagamento del personale, assicurazioni.

Poiché le attività sportive sono note per avere spese imprevedute, 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. La maggior parte dei clienti considera il prezzo come la ragione principale per iscriversi o rinunciare a una palestra. Quindi se un fitness club, ubicato nelle vicinanze o con gli stessi servizi, può praticare prezzi inferiori anche di poco, i clienti sono molto più propensi a iscriversi in altro fitness club, soprattutto in base ai giorni ed agli orari di apertura.

Ho effettuato una indagine sul mercato locale, per stabilire una base per le quote di iscrizione in base ai **servizi proposti dai fitness club**. Solitamente i giorni di apertura sono dal lunedì al sabato e chiusura domenicale, con orari dalle 7:00 alle 22:00 dal lunedì al venerdì ed il sabato dalle 7:00 alle 19:00.

Per la struttura i costi sono:

- ingresso singolo giornaliero 10,90 €/gg
- abbonamento mensile 94,00 €/gg

Eventuali "pacchetti offerta" obbligano i clienti a frequentare le lezioni pagando individualmente o per un certo numero di lezioni, prevedendo una data di scadenza per le lezioni, in modo da assicurarsi che i clienti rimangano impegnati nel club e continuino ad acquisire familiarità con i servizi e le attività proposte. Per la struttura gli abbonamenti proposti sono:

- cinque ingressi validi un mese 49,90 €
- dieci ingressi validi due mesi 94,00 €

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 relativi alle superfici commerciali:

- Ingresso – Uffici – Servizi 164,50 mq
- Centro benessere 163 mq
- Piscina - Spogliatoi donne, bambini e disabili, uomini 516,50 mq
- Spogliatoi campi esterni 80 mq

▪ **Superficie ingresso – centro benessere – piscina piano terra 924 mq**

- Locale tecnico condizionatori 41 mq
- Locale tecnico caldaia 47 mq
- Locale tecnico pompe idrauliche 62 mq

▪ **Superficie locali servizi piano terra: 150 mq**

▪ **Superficie spazio esterno con accesso da Via Germania 780 mq**

- Zona tapis-roulant 194 mq
- Zona attrezzi 150 mq
- Sala pesi 140 mq
- Sala fitness 188 mq
- Spogliatoi donne – uomini 154 mq
- Infermeria - Spogliatoi staff – Ripostigli 56 mq
- Vano scale - Disimpegno – Ascensore 42 mq

▪ **Superficie palestra piano primo 924 mq**

Per la tipologia edilizia in oggetto - D/6 - Fabbricati per fini sportivi - assumo i valori prudenziali assimilabili alla tipologia edilizia mista tra Depositi e Laboratori minimo 500,00 €/mq – massimo 800,00 €/mq.

Ritengo congrui i valori di:

- 700,00 €/mq per il **fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli**
- 250,00 €/mq per i **locali tecnici**
- 10,00 €/mq per lo **spazio pertinenziale corte di accesso**

Il valore per metro quadro dell'immobile al Lotto 1 – VAL è pari a €1.337.400,00 come riportato nella tabella di seguito:

| | Superficie mq | Valore €/mq | Valore |
|--|---------------|-------------|-----------------------|
| Spazi interni piano terra | 924 | 700,00 € | 646.800,00 € |
| Locali tecnici | 150 | 240,00 € | 36.000,00 € |
| Spazio esterno con accesso dalla Via Germania | 780 | 10,00 € | 7.800,00 € |
| Spazi interni piano primo | 924 | 700,00 € | 646.800,00 € |
| Valore per metro quadro dell'immobile - VAL | | | 1.337.400,00 € |

Determinazione del coefficiente K che sintetizza le caratteristiche:

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

| Caratteri ambientali | K1 |
|----------------------|-------------|
| Ottimi | 1,05 |
| Buoni | 1,00 |
| Mediocri | 0,95 |
| Scadenti | 0,90 |

| Caratteristiche del fabbricato | K2 |
|--------------------------------|-------------|
| Economico | 0,95 |
| Normali | 1,00 |
| Distintive | 1,05 |
| Prestigiose | 1,15 |

| Posizione servizi (*) | K3 |
|-----------------------------------|-------------|
| Ottime - entro 300 m | 1,05 |
| Buone - tra 300 m e 1000 m | 1,00 |
| 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 |
| Sufficiente | 0,95 |
| 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.

$$K = K1 * K2 * K3 * K4$$

$$K = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 = 0,95$$

$$K = 0,95$$

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 € 1.270.530,00

determinato dal seguente calcolo:

$$V1 = VAL * K$$

V1 = valore di mercato dei beni oggetto di stima

VAL = valore per metro quadro dell'immobile

K = coefficiente che sintetizza le caratteristiche attribuite

$$V1 = 1.337.400,00 € * 0,95$$

$$V1 = 1.270.530,00 €$$

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.

$$RN = RL - spese = RL - 30%$$

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:

$$RL = SUL * VL$$

Tribunale di Ragusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari – Fascicolo 229-2023 RGE

Relazione del PE – Lotto 1

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 31 DI 34

Dottore Agronomo Simone Areddia

Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa

cell. +39 335-666.26.52

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

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:

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

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

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:

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

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 € 48.000,00**.

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 € 39.480,00

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

$$RN = 48.000,00 \text{ €} - 30\% = 33.600,00 \text{ €}$$

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

Il **valore dell'immobile dalla capitalizzazione dei redditi V2 è € 1.344.000,00**, così determinato:

$$V2 = RN / r$$

$$V2 = 33.600,00 \text{ €} / 2,50\% = 1.344.000,00 \text{ €}$$

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.

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

$$V_s = (1.270.530,00 € + 1.344.000,00 €) / 2$$

$$V_s = 1.307.265,00 €$$

Il **valore di stima Vs € 1.307.265,00**, deriva dalla media tra la stima del valore di mercato e la stima del valore di capitalizzazione.

Rilevata l'irregolarità edilizia sanabile al presumibile costo di € 6.200,00 e l'irregolarità catastale, sanabile al presumibile costo di € 1.000,00; il **Valore netto del Lotto è pari a € 1.300.065,00**.

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 1, è pari a € 1.105.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Rilevato che il bene oggetto di esecuzione immobiliare è solamente un fabbricato **non occorre quantificare i presumibili costi di redazione del CdU da detrarre al valore di stima.**

Il presumibile **costo per la redazione dell'APE è pari a € 2.500,00**, oltre gli eventuali costi non presumibili per la produzione dei libretti di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D. lgs 192/2005.

| | |
|---|-----------------------|
| Valore di stima - media tra mercato e capitalizzazione | 1.307.265,00 € |
| Costi accatastamento | 1.000,00 € |
| Costi regolarità edilizia | 6.200,00 € |
| Netto valore del lotto | 1.300.065,00 € |
| Abbattimento valore del 15% | 195.009,75 € |
| arrotondamento | 55,25 € |
| Valore del lotto 1 | 1.105.000,00 € |

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

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 € 1.307.265,00**; i presumibili costi eventuali per ottenere le regolarità edilizie e catastali, il **valore di vendita pari a € 1.105.000,00**, 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 1: Piena proprietà di un fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli, con pertinenziale corte di accesso dalla Via Germania in Ragusa, censito in Catasto Fabbricati Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 81 particella 1243 subalterno 5, zona censuaria 1, cat. D/6.

Complesso adibito a Centro fitness con servizi; Centro benessere con: sale massaggi, vasca idromassaggio, sauna, bagno turco, docce emozionali, percorso Kneipp e zona relax; Piscina con spogliatoi; Palestra con: zona tapis-roulant, zona attrezzi, sala pesi, sala fitness e spogliatoi.

| Lotto | Descrizione | Ubicazione | Titolare del bene quota posseduta |
|-------|---|---|--------------------------------------|
| 1 | fabbricato per esercizio sportivo, su due livelli, adibito a Centro fitness, con pertinenziale corte di accesso | Ragusa Foglio 81 particella 1243 sub 5 | piena proprietà |

| Lotto | Valore di stima | Costi regolarità | Valore di vendita | Costi APE - Cdu | Canone di locazione annuo |
|-------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|
| 1 | 1.307.265,00 € | 7.200,00 € | 1.105.000,00 € | 2.500,00 € | 48.000,00 € |

26. Allegati alla relazione

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del lotto:

02 allegato planimetrico Lotto 1 PE 229-2023

03 allegato fotografico Lotto 1 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 1
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

PAGINA 34 DI 34

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

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

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