



# CITTA' DI RAGUSA

[www.comune.ragusa.it](http://www.comune.ragusa.it)

SETTORE III

Ufficio di Piano

**ALLA SEGRETERIA COMUNALE**  
CORSO ITALIA 72  
97100 RAGUSA

e p.c. **SETTORE III**  
SERVIZIO 1 – URBANISTICA

LORO SEDI

Osservazione n. 239

**NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI RAGUSA**  
*Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024*

## **OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI**

(ai sensi dell'art. 3 co. 3 della L.R. 71/78)

DA PRESENTARE ESCLUSIVAMENTE IN FORMA SCRITTA

La sottoscritta MAUTESE DESY, nata a COMISO il 20/02/189 Residente in via/piazza VAI DEI PAPIRI N. 6 a COMISO (RG) in qualità di AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOCIETA' "IMAGINE srl" CON SEDE A COMISO VIA ALCIDE DE GASPERI N° 74

In riferimento alle previsioni del nuovo PRG, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024,

relative all'immobile individuato in Catasto terreni al

Foglio 257 Particella n° 1217 sub 1-2 Catasto Fabbricati

Foglio 257 Particella n° 1338 E PARTE DELLA Particella n° 1212 Catasto Terreni

Presentano la seguente

**OSSERVAZIONE**

**OPPOSIZIONE**

## Oggetto e contenuto dell'Osservazione

CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Parziale) DI UN TERRENO SITO IN C.da NAVE DA D3 A RESIDENZIALE O C2.2

.....

Pertanto con la presente **CHIEDE**

CHE ALL'IMMOBILE ED AL TERRENO DI PERTINENZA VENGA RICONOSCIUTA LA DESTINAZIONE LEGITTIMA ESISTENTE (residenziale), SCORPORANDOLA DALLA DESTINAZIONE ASSEGNATA D3 PREVISTA DAL PRG ADOTTATO E CONSEGUENTEMENTE, LA CLASSIFICAZIONE DELL'EDIFICATO RESIDENZIALE LIMITROFO A zona C2.2 O IN SUBORDINA IL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE ATTUALE SENZA MODIFICA DI SUPERFICIE E VOLUMETRIA DELL'ESISTENTE GIA' ASSERVITA CON LA C.E. N° 198/89

Allegano alla presente richiesta i seguenti elaborati:

- estratto di mappa catastale;
- estratto del piano urbanistico vigente;
- titolo di proprietà
- documento di riconoscimento

l'osservante  
*Montese Desy*

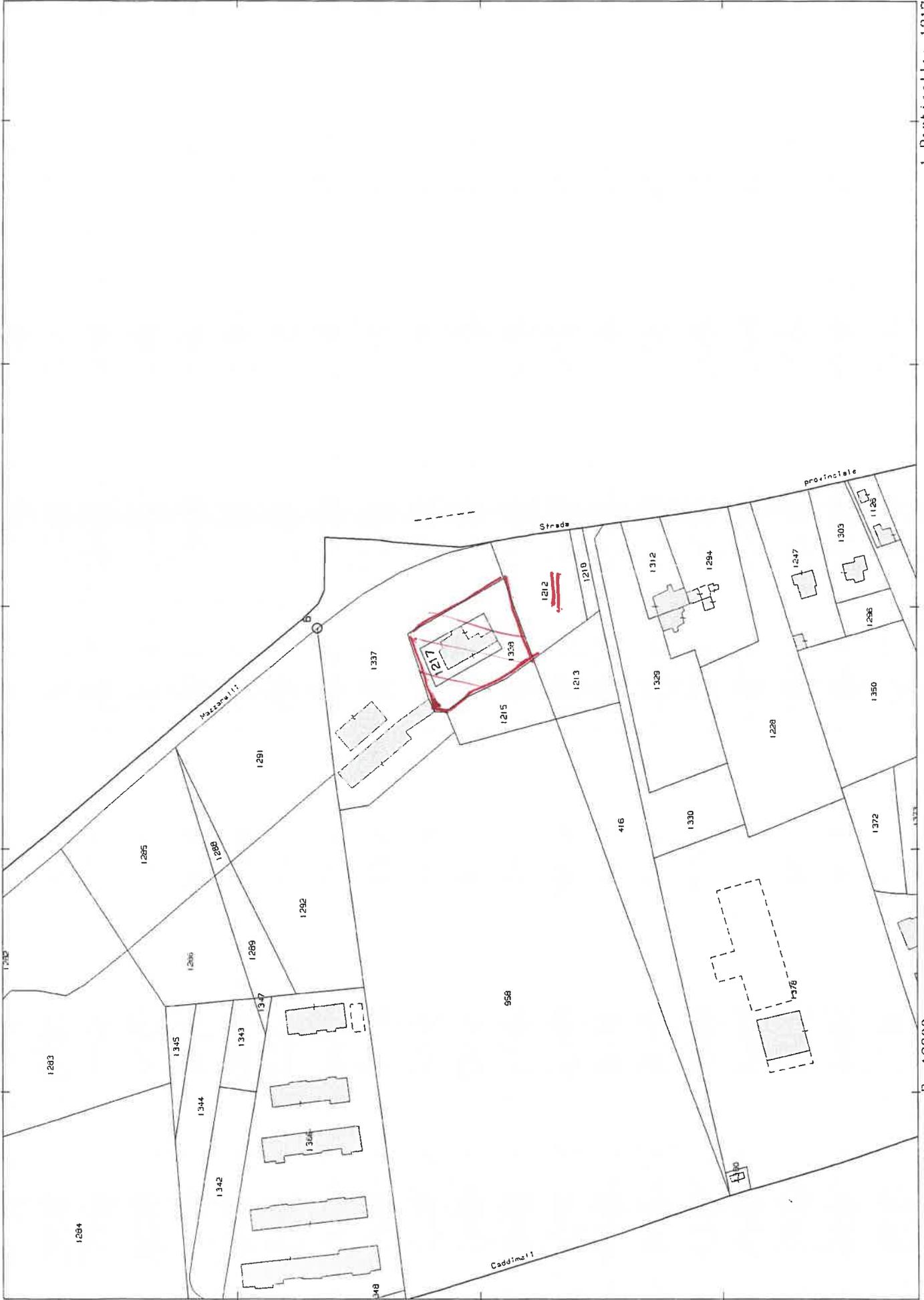
### Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

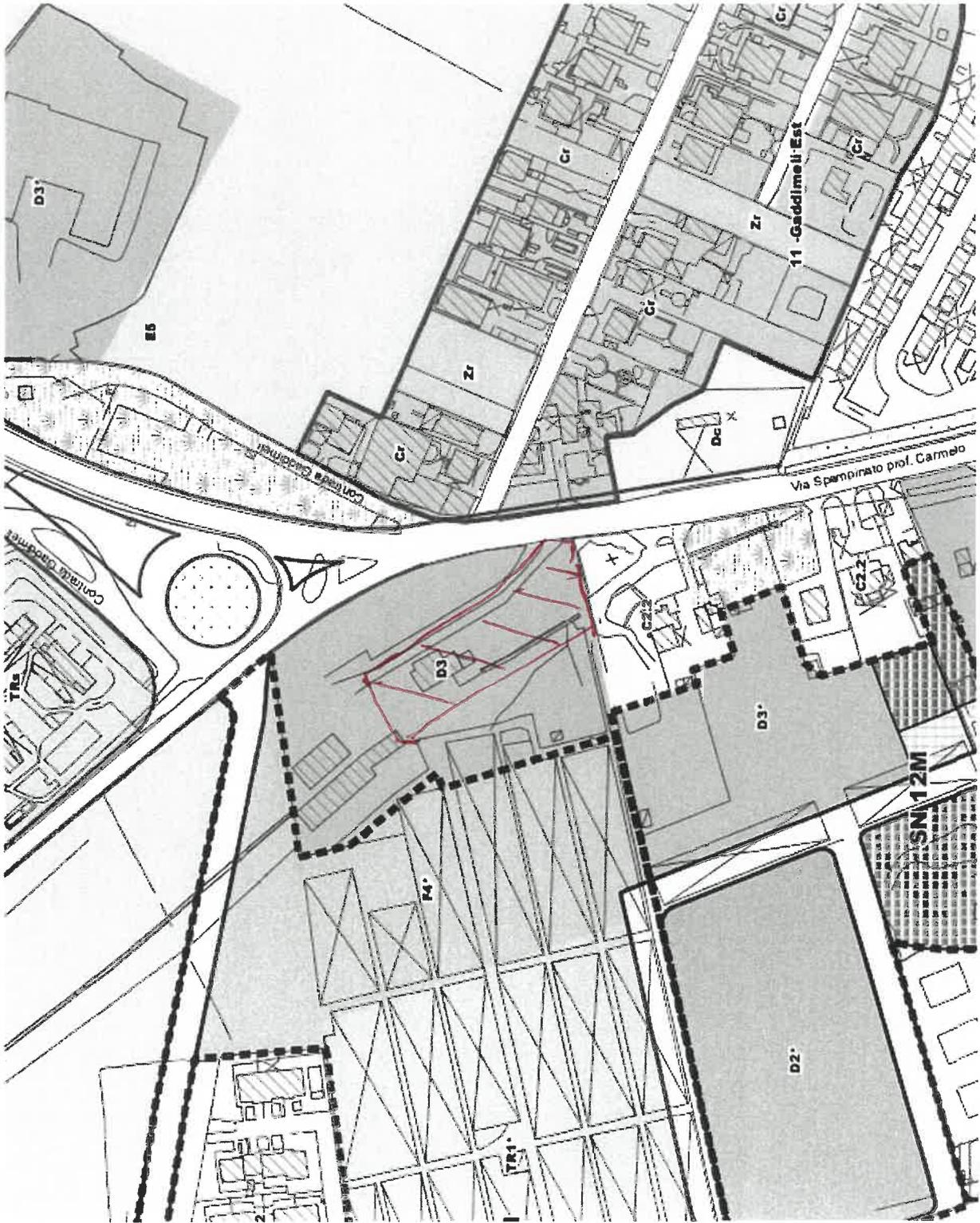
Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_ autorizza il Comune di \_\_\_\_\_, ai sensi della *sulla privacy (L. 196/2003)*, ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

Ragusa \_\_\_\_\_

Firma *Montese Desy*

**N.B.:** Il presente modulo va compilato in carta semplice (in duplice copia) e consegnato, entro il 70° giorno dalla data di deposito del Piano Urbanistico adottato (**termine utile per la consegna: 03/08/2024**) all'Ufficio Protocollo del Comune di Ragusa tramite pec o spedito a mezzo posta all'indirizzo: Comune di Ragusa, Corso Italia, n. 72 – CAP 97100; **Pec: protocollo@pec.comune.ragusa.it**



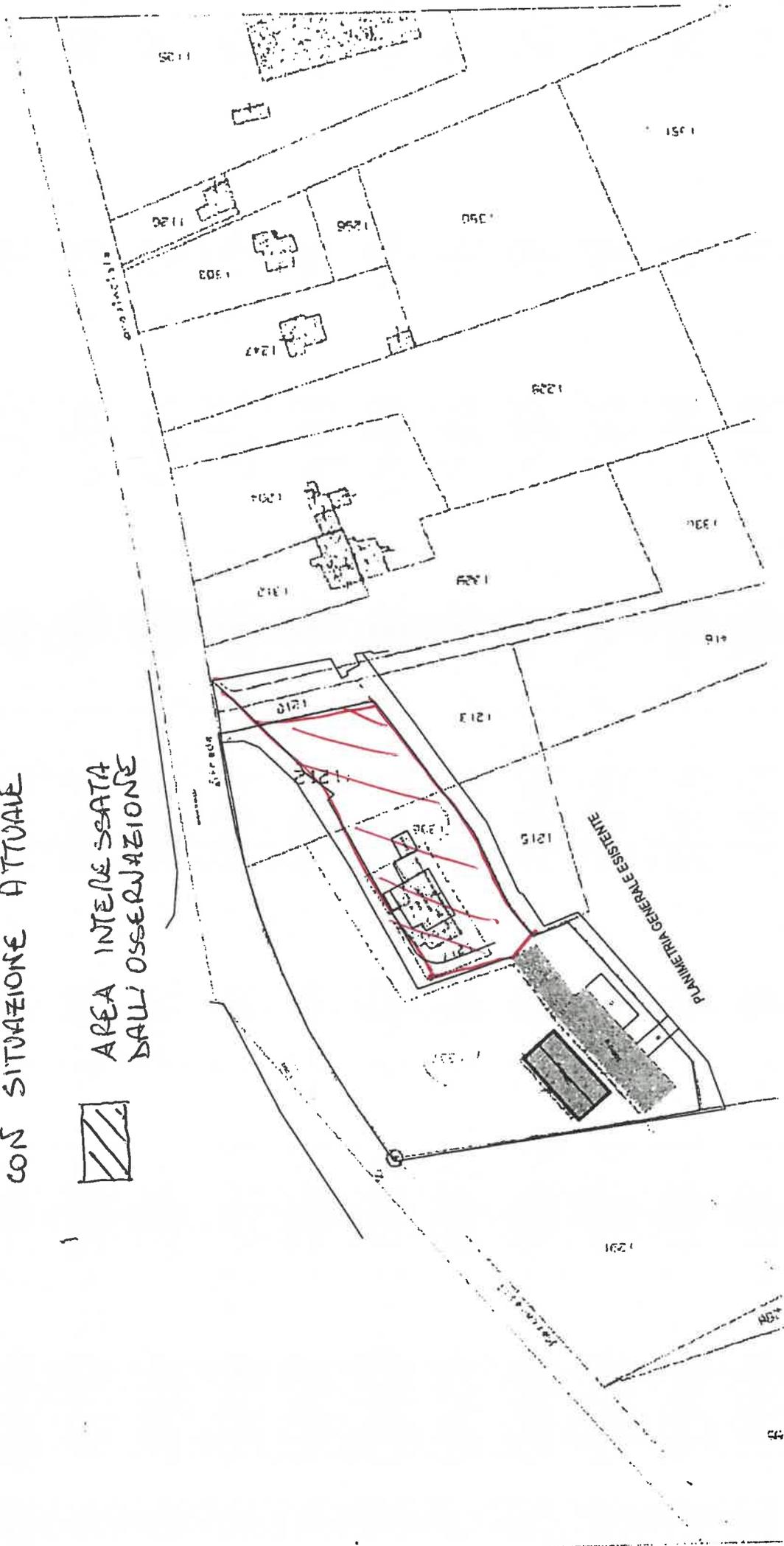


PRG ADOTTATO

1  
Sovrapposizione Catastale  
con situazione attuale



AREA INTERESSATA  
DALL'OSSERVAZIONE



SCALA 1:4000


 REPUBBLICA ITALIANA  
**TESSERA SANITARIA**  
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale: **MTSDSY89B60C927J** Sesso: **F**

Cognome: **MAUTESE**  
 Nome: **DESY**

Luogo di nascita: **COMISO**  
 Provincia: **RG**

Data di nascita: **20/02/1989**

Data di scadenza: **03/03/2023**

Con il simbolo regionale  Regione Siciliana

CA07069BD

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**MINISTERO DELL'INTERNO**  
**CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD**  
 CIVILTÀ / MUNICIPALITÀ  
**COMISO**

COGNOME / SURNAME: **MAUTESE**  
 NOME / NAME: **DESY**  
 LUOGO E DATA DI NASCITA: **COMISO 20.02.1989**  
 PLACE AND DATE OF BIRTH  
 Sesso: **F** STATO CIVILE: **100**  
 F  
 EMISORE / ISSUING: **18.04.2018**  
 FIRMA DEL TITOLARE:   
 HOLDER'S SIGNATURE: 

OTTIDINANZA / NATIONALITY: **ITA**  
 SCADENZA / EXPIRES: **30.02.2023**







Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **14/11/2024**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **257** Particella **1217** Subalterno  
**1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 721,75**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

**Indirizzo:** CONTRADA GADDIMELI n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **142 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **133 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/11/2019 Pratica n. RG0065410 in atti dal 25/11/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15409.1/2019)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**  
Sez. Urb. **A** Foglio **257** Particella **1217** Subalterno  
**1**

VARIAZIONE del 08/08/1988 in atti dal 17/12/1999  
DIVISIONE (n. 6619.1/1988)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **RAGUSA (H163A) (RG)**  
Foglio **257** Particella **1217**

---

> **Indirizzo**

CONTRADA GADDIMELI n. SNC Piano T

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
22/11/2019 Pratica n. RG0065410 in atti dal 25/11/2019  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
15409.1/2019)

---

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 721,75**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
22/11/2019 Pratica n. RG0065410 in atti dal 25/11/2019  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
15409.1/2019)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M.  
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **142 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **133 m<sup>2</sup>**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
22/11/2019 Pratica n. RG0065410 in atti dal 25/11/2019  
Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 15409.1/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
25/11/2019, prot. n. RG0065410

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. IMAGINE S.R.L. (CF 01627280884)**  
sede in COMISO (RG)  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/01/2020 Pubblico ufficiale ATLANTE  
NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 60577 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 868.1/2020 Reparto PI di RAGUSA in atti dal  
27/01/2020

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

*Legenda*

*a) A/7: Abitazioni in villini*

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **14/11/2024**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **257** Particella **1217** Subalterno  
**2**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 54,95**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **19 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** CONTRADA GADDIMELI n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **26 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 21/11/2019 Pratica n. RG0065202 in atti dal 22/11/2019  
MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 15321.1/2019)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**  
Sez. Urb. **A** Foglio **257** Particella **1217** Subalterno  
**2**

VARIAZIONE del 08/08/1988 in atti dal 17/12/1999  
DIVISIONE (n. 6619.1/1988)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **RAGUSA (H163A) (RG)**  
Foglio **257** Particella **1217**

---

> **Indirizzo**

CONTRADA GADDIMELI n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 21/11/2019 Pratica n. RG0065202 in  
atti dal 22/11/2019 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE  
GRAFICA (n. 15321.1/2019)

---

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 54,95**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **19 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 21/11/2019 Pratica n. RG0065202 in atti dal 22/11/2019 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 15321.1/2019)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

---

> **Dati di superficie**

Totale: **26 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 21/11/2019 Pratica n. RG0065202 in atti dal 22/11/2019 Protocollo NSD n. MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 15321.1/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/11/2019, prot. n. RG0065202

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. IMAGINE S.R.L. (CF 01627280884)**  
sede in COMISO (RG)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 16/01/2020 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 60577 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1001.1/2020 - Pratica n. RG0012962 in atti dal 28/02/2020

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

---

*Legenda*

*a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2024

Dati identificativi: Comune di **RAGUSA (H163A) (RG)** Sezione **RAGUSA**

Foglio **257** Particella **1338**

Classamento:

Particella con destinazione: **ACCESSO**

Superficie: **1.043 m<sup>2</sup>**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 20/07/2007 Pratica n. RG0153830 in atti dal 20/07/2007 (n. 153830.1/2007)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **RAGUSA (H163A) (RG)**

Sezione **RAGUSA**

Foglio **257** Particella **1338**

Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2

FRAZIONAMENTO del 20/07/2007 Pratica n. RG0153830 in atti dal 20/07/2007 (n. 153830.1/2007)

---

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ACCESSO**

Superficie: **1.043 m<sup>2</sup>**

Tipo Mappale del 20/07/2007 Pratica n. RG0153830 in atti dal 20/07/2007 (n. 153830.1/2007)

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2024**

**Dati identificativi:** Comune di RAGUSA (H163A) (RG) Sezione RAGUSA

Foglio 257 Particella 1212

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 25,31 Lire 49.011

agrario Euro 9,94 Lire 19.245

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** B1<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Superficie: 1.283 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 10/08/1988 in atti dal 17/06/1996 (n. 131.1/1988)

---

> **Dati identificativi**

Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

Sezione RAGUSA

Foglio 257 Particella 1212

Partita: 24550

FRAZIONAMENTO del 25/05/1988 in atti dal 17/06/1996 (n. 106.1/1988)

---

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 25,31 Lire 49.011

agrario Euro 9,94 Lire 19.245

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** B1<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Superficie: 1.283 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 10/08/1988 in atti dal 17/06/1996 (n. 131.1/1988)

---

Acquirente



ATLANTE - CERASI  
STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

Repertorio N. 60577

Raccolta N. 31074

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno sedici del mese di gennaio  
(16 gennaio 2020)

in Roma, piazzale di Porta Pia 121;

avanti a me Dr. Nicola Atlante Notaio in Roma, iscritto al  
Collegio Notarile di Roma

sono presenti:

parte venditrice

"REV - GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI"

con unico azionista la Banca di Italia, sede a Roma via  
Salaria 44, registro imprese, codice fiscale e partita Iva  
13653361009, capitale euro 191.000.000,00 i.v. (d'ora in poi  
anche semplicemente REV)

qui rappresentata da

Riccardo Martinelli nato a Firenze il 9 settembre 1966,  
domiciliato per la carica presso la sede, che dichiara di  
agire quale procuratore speciale, in base ai poteri conferiti  
con procura Notaio Nicola Atlante di Roma del 5 giugno 2019  
rep. 59243 racc. 30271;

parte acquirente

"IMAGINE S.r.l."

con sede a Comiso via Alcide de Gasperi 74, registro  
imprese, codice fiscale e partita Iva 01627280884, capitale  
euro 10.000,00, versato per euro 2.500,00,

qui rappresentata da

Desy Mautese, nata a Comiso il 20 febbraio 1989, domiciliata  
per la carica presso la sede, che dichiara di agire quale  
Amministratore Unico e legale rappresentante in base ai  
poteri attribuiti dal vigente statuto.

Della identità personale di essi comparenti io Notaio sono  
certo.

In via preliminare

REV premette e garantisce che

la provenienza di quanto oggetto della presente compravendita  
è la seguente:

- a Commercio e Finanza Leasing e Factoring Spa i beni in  
oggetto sono pervenuti da Assunzioni Servizi Pubblici  
Impianti Costruzioni Appalti - A.S.P.I.C.A. - soc. a r.l.:  
atto di compravendita del 15 marzo 2007 Notaio Maurizio  
Marinelli di Napoli repertorio n. 10020, registrato a Napoli  
il 30 marzo 2007 e trascritto a Ragusa il 5 aprile 2007  
form. 5386;

- a Assunzioni Servizi Pubblici Impianti Costruzioni Appalti  
- A.S.P.I.C.A. - soc. a r.l. da Waste Italia S.p.a. (prima  
denominata Waste Management Italia S.p.a.): atto di  
compravendita del 21 gennaio 2004 Notaio Massimo Caspani di  
Como repertorio n. 44128, registrato a Como il 5 febbraio  
2004 e trascritto a Ragusa il 12 febbraio 2004 form. 1567

Registrato a Roma 5

11/27/1/2020

N. 777

Serie 1/T

Esatti Euro 1.750,00

P.le di Porta Pia, 121

00198 Roma

Tel. 0644250157

Fax 0644250130

Email:

atlante.cerasi@notariato.it

(rettificato come da nota del 4 luglio 2007 form. 9619);  
la quale dante causa ne era proprietaria da epoca anteriore al ventennio per incorporazione della Società per Azioni Servizi Pubblici Italiani S.A.S.P.I. (atto Notaio Caspani predetto del 15 luglio 1999 rep. 35594 trascritto a Ragusa il 13 agosto 1999 form. 9581) che aveva a sua volta acquistato da Bocchieri Carmelo e da Bocchieri Giuseppina Giovanna (atto di compravendita Notaio Maria di Matteo di Ragusa del 7 ottobre 1988 rep. 1056 trascritto a Ragusa il 14 ottobre 1988 form. 11654, con il quale si compravendeva una casa di civile abitazione con annesso garage oltre alla area pertinenziale scoperta);

e poi:

= Commercio e Finanza S.p.a. leasing e factoring è stata incorporata da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.a. con atto di fusione a mio rogito del 26 luglio 2016 Repertorio N.52.672 e Raccolta N.26.249, previa autorizzazione della Banca di Italia ai sensi dell'art. 57 TUB e tempestivamente iscritto nei registri imprese competenti onde, come pattuito nell'atto stesso, la fusione ha avuto effetti reali dal primo istante del 1° agosto 2016 ed è stata trascritta tra l'altro nei RR.II. di Ragusa il 5 agosto 2016 form. 7632;

= REV a sua volta ha ricevuto i rapporti riferiti ai contratti di locazione finanziaria e di factoring, che le sono stati ceduti nell'ambito dei Programmi di risoluzione della crisi, tra le altre, di Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A., con Provvedimento della Banca d'Italia del 30 dicembre 2016 n. 1553673, con efficacia al 1° gennaio 2017, ex art. 58 del D.Lgs. n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale n. 46 del 24 febbraio 2017, preceduto dalla sua pubblicazione per estratto sul sito della Banca di Italia;

ed inoltre che:

= REV è una società veicolo - costituita ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. n. 180/2015 il 18 dicembre 2015 e iscritta in registro imprese di Roma il 24 dicembre 2015 - che ha per oggetto l'acquisizione, gestione e cessione dei crediti in sofferenza e dei rapporti giuridici ad essi connessi, ivi inclusi i rapporti riferiti ai contratti di locazione finanziaria e di factoring, che le sono stati ceduti nell'ambito dei Programmi di risoluzione della crisi tra le altre di Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara s.p.a.; a tal fine, REV persegue l'obiettivo di massimizzare il valore dei crediti e diritti ad essa trasferiti anche attraverso la loro successiva cessione a terzi o la liquidazione;

= REV esercita le attività finalizzate al perseguimento del proprio oggetto statutario in conformità ai programmi e provvedimenti di risoluzione della crisi delle Banche in risoluzione adottati dalla Banca d'Italia secondo le previsioni del D.Lgs. n. 180/2015;

= ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. n. 180/2015, il capitale sociale di REV è stato interamente sottoscritto e versato dalla Banca d'Italia avvalendosi delle risorse finanziarie del Fondo nazionale di risoluzione delle crisi bancarie italiane, istituito dalla Banca d'Italia il 18 novembre 2015 ai sensi dell'art. 78 del D.Lgs. n. 180/2015 il quale costituisce un patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della Banca d'Italia;

= nell'ambito dei detti Programmi di risoluzione, con Provvedimento del 30 dicembre 2016 n. 1553673/16 (la Cessione), la Banca d'Italia ha disposto tra le altre, con efficacia al 1° gennaio 2017, la cessione a REV dalla Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. ("Ente Ponte"), avente ad oggetto anche i crediti in sofferenza già di titolarità della Commercio e Finanza e quindi i rapporti giuridici in blocco connessi ai diritti e alle obbligazioni (costituiti anche dai crediti e dai beni) rivvenienti dai contratti di locazione finanziaria con clienti classificati a sofferenza;

= tale Provvedimento specifica e chiarisce, al suo art. 2, che con riferimento a tutti i crediti in sofferenza aventi ad oggetto operazioni di leasing, sono da intendersi ricompresi nella cessione alla REV altresì i beni mobili, anche registrati, nonché gli immobili con i relativi accessori oggetto dei contratti di leasing;

= pertanto, per effetto della Cessione, REV è subentrata in merito alla titolarità dei rapporti giuridici ad essa trasferiti in blocco, costituiti dal coacervo dei diritti, delle obbligazioni, dei crediti e dei beni mobili, mobili registrati e immobili connessi a detti rapporti giuridici, come appresso meglio precisato;

= nella sostanza, la Cessione ha assolto ad una funzione "pubblicistica" di controllo e garanzia sulla corretta attuazione del Programma di risoluzione e sulla massimizzazione del ritorno economico atteso;

= la Cessione è stata disposta dalla Banca d'Italia senza necessità del consenso degli Enti Ponte e dei debitori ceduti (art. 47, comma 2, del D.Lgs. n. 180/2015);

= i contratti di locazione finanziaria da cui originano i diritti e le obbligazioni oggetto della Cessione sono stati risolti per inadempimento dell'utilizzatore, hanno ad oggetto sia beni immobili, sia beni mobili registrati (autoveicoli, imbarcazioni, etc.), sia beni mobili non registrati (attrezzature, macchinari, etc.) e sono oggi in essere nella loro fase "patologica", come regolamentata dai contratti di locazione finanziaria medesimi;

= la Cessione ha comportato di conseguenza e necessariamente il trasferimento in capo a REV di un coacervo di diritti e obbligazioni inscindibilmente tra loro connessi e, segnatamente, (i) i diritti di credito vantati dagli Enti Ponte nei confronti degli ex utilizzatori per canoni,

accessori e indennizzi a fronte dei contratti di locazione finanziaria risolti, (ii) le obbligazioni attive e passive che conservano efficacia successivamente alla risoluzione del contratto di locazione finanziaria e (iii) la proprietà dei beni che hanno costituito oggetto di ciascun contratto di locazione finanziaria risolto;

= in particolare, per effetto della Cessione sono stati trasferiti a REV, oltre ai crediti ed ai beni, tutti i diritti e le obbligazioni connesse alla fase patologica (risoluzione per inadempimento o fallimento dell'utilizzatore) del contratto di locazione finanziaria che sono rappresentati, sul lato attivo, dal diritto alla riconsegna dei beni (ove la stessa non abbia ancora avuto concreta esecuzione), e, sul lato passivo, dall'obbligo di amministrare e custodire i beni, di procedere alla loro vendita o ricollocazione ed, infine, di retrocedere agli ex utilizzatori l'eventuale surplus che dovesse essere ricavato dalla vendita del bene rispetto al credito vantato;

= l'individuazione dei contratti di locazione finanziaria da cui origina la Cessione è stata effettuata in blocco ed è soggetta alle disposizioni dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) il quale al comma 3 prevede che, in relazione alle cessioni di beni e rapporti giuridici individuabili in blocco, "le trascrizioni nei pubblici registri degli atti di acquisto dei beni oggetto di locazione finanziaria compresi nella cessione conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione", purché beninteso sia effettuata la pubblicità sostitutiva di cui al secondo comma del medesimo articolo 58;

= il D.Lgs. 180/2015 prevede all'art. 47:

- al comma 3: "Della cessione è data notizia secondo quanto previsto dall'articolo 32, commi 3 e 5. Se la cessione ha ad oggetto crediti, si applica l'articolo 58, comma 3 del Testo Unico Bancario."; e

- al comma 6: "La cessione ha efficacia a seguito della pubblicazione sul sito internet della Banca d'Italia ai sensi del comma 3 e non sono richiesti gli adempimenti previsti dalla legge a fini costitutivi, di pubblicità notizia o dichiarativa, ivi inclusi quelli richiesti dagli articoli 1264, 2022, 2355, 2470, 2525 e 2556 del codice civile.";

= il provvedimento relativo alla Cessione è stato pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale n. 46 del 24 febbraio 2017, preceduto dalla sua pubblicazione sempre per estratto sul sito della Banca di Italia;

= la Banca di Italia non ha stabilito per la Cessione ulteriori forme integrative di pubblicità;

= il compendio oggetto del presente contratto è appunto inerente alla locazione finanziaria originariamente stipulata

da Commercio e Finanza con Assunzioni Servizi Pubblici Impianti Costruzioni Appalti - A.S.P.I.C.A. - soc. a r.l. predetta (n. contratto 2060056 del 21 febbraio 2007);

= a seguito della risoluzione per inadempimento dell'Utilizzatore, comunicata a mezzo di rr in data 5 novembre 2010 regolarmente ricevuta in data 11 novembre 2010 ed essendo stato riconsegnato l'immobile in data 26 luglio 2011, Rev è dunque oggi legittimata a cedere l'immobile a terzi, avendone l'interesse.

Quindi

le premesse e gli allegati essendo parte integrante del presente atto, tra le parti

si conviene quanto segue

...ART.1... - (Oggetto del contratto) "REV - GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI" vende a "IMAGINE S.r.l." che compra il seguente compendio immobiliare in Comune di Ragusa, contrada Gaddimeli:

- unità ad uso abitativo disposta sul solo piano terra di vani catastali sei e mezzo;

- unità ad uso box auto disposta sul solo piano terra di mq. 19;

- pertinenziale corte esclusiva.

In C.F., sezione urbana A, nel foglio 257, particella 1217, zc 1, subalterni:

- 1, categoria A/7, classe 2, rendita euro 721,75, proposta ex DM 701 del 1994 in base a denuncia del 22 novembre 2019 prot. RG 0065410;

- 2, categoria C/6, classe 3, rendita euro 54,95, proposta ex DM 701 del 1994 in base a denuncia del 21 novembre 2019 prot. RG 0065202.

In C.T. sezione di Ragusa foglio 257 particella 1217 di mq. 544, ente urbano.

Il tutto confina con particella 1338 su tutti i lati.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 della legge 122 del 2010 (di conversione del D.L. 78 del 2010), la parte venditrice:

- mi consegna fotocopia delle planimetrie catastali, che si allegano al presente atto sub A, dichiarando che tali planimetrie sono le ultime planimetrie depositate in Catasto;

- mi consegna fotocopia delle visure catastali, che si allegano al presente atto sub B.

Parte venditrice/intestatataria dichiara che planimetrie e dati catastali sopra allegati e riportati in atto sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e rende tale dichiarazione esclusivamente sulla base di quanto indicato nella relazione tecnica dell'Ing. Moscoloni appresso allegata al presente atto.

Parte acquirente conferma espressamente quanto sopra dichiarato da parte venditrice, avendone verificato personalmente e tramite tecnico di propria fiducia nel complesso la situazione di fatto e di diritto anche con

riguardo alla conformità catastale.

La Parte acquirente si assume ogni conseguente responsabilità in ordine alla veridicità di tali informazioni e, più in generale, in ordine alla legittimità dello stato di fatto dell'Immobile e alla sua corretta rappresentazione catastale e riconosce che, essendo il compendio indirettamente riveniente da contratto di locazione finanziaria risolto, per tutta la durata dello stesso, il compendio non è mai stato nella piena ed esclusiva disponibilità della parte venditrice. La compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, accessori tutti e in particolare, per quanto di spettanza al compendio compravenduto in base a quanto precisato nei titoli di provenienza citati, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, manlevando espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità, spesa ed onere al riguardo.

...ART.2... - (Garanzie) Parte venditrice garantisce a parte acquirente esclusivamente quanto segue:

a

che il compendio venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità in virtù delle vicende circolatorie di cui alle premesse;

b

che il compendio venduto è libero da pesi, vincoli anche occupativi, oneri e privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti trascrizioni relative al rilascio di concessioni edilizie: (i) form. 9065 del 21 agosto 1990 (eseguita sulla base di atto d'obbligo del Comune di Ragusa del 6 agosto 1990); (ii) form. 712 del 25 gennaio 2011 (eseguita sulla base di atto d'obbligo del Comune di Ragusa del 30 dicembre 2010);

c

che il compendio venduto non è stato percorso dal fuoco. Parte venditrice non fornisce alla parte acquirente, che ne prende atto e lo accetta, alcuna altra garanzia diversa da quelle che precedono.

In particolare la parte venditrice non garantisce la regolarità del bene sotto il profilo ambientale, urbanistico ed edilizio, in genere amministrativo, posto che la parte acquirente si è determinata all'acquisto dopo avere fatto valutare tutti tali aspetti da tecnici di sua fiducia e la parte acquirente prende atto ed accetta quanto precede, manlevando espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità, spesa ed onere al riguardo.

...ART.3... - (Prezzo e modalità di pagamento) Dichiarano le parti di aver convenuto il prezzo in euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00).

Poichè le parti dichiarano di non volersi avvalere del meccanismo del c.d. "deposito del prezzo" di cui alla Legge 124 del 2017, la parte venditrice dichiara di aver ricevuto l'intero prezzo dalla parte acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo, dichiarando di non aver più nulla a pretendere dalla stessa acquirente.

Con riferimento all'art. 35 DL 223/2006 convertito con L 248/2006, in via sostitutiva di atto di notorietà le parti - consapevoli delle conseguenze penali per le dichiarazioni false, dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati - dichiarano che i pagamenti a titolo di prezzo e di Iva come sopra già eseguiti sono stati effettuati con le seguenti analitiche modalità:

- n. 2 assegni circolari emessi da Unicredit il 14 gennaio 2020 con i nn. 7404251762-11 e 7404251761-10 di complessivi euro 85.000,00, intestati a REV - GESTIONE CREDITI SPA, n.t..

Con riferimento all'art. 35 DL 223/2006 convertito con L 248/2006, come modificato dal comma 48 della L 296/2006, in via sostitutiva di atto di notorietà, ciascuna parte per quanto di sua competenza - consapevole delle conseguenze penali per le dichiarazioni false, dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che ha partecipato alla trattativa:

- per la venditrice l'agenzia immobiliare "FININT REVALUE AGENZIA IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Treviso-Belluno: 04535310264, R.E.A. n. TV - 357849, in persona dell'Amministratore Unico Signora Pivetta Anna il cui compenso ammonta ad Euro 2.975,00 oltre IVA per euro 654,50 al lordo della ritenuta d'acconto, il cui pagamento avverrà secondo accordi predeterminati in precedenza tra la venditrice stessa e l'Agenzia e per il quale verrà emessa regolare fattura al momento dell'effettivo incasso;

- per la parte acquirente l'agenzia immobiliare "Marina Immobiliare di Dicara Gianmarco" con sede a Via Dandolo, 79, Marina di Ragusa, 97100, RG, P.IVA: 01595880889, REA: RG-132044 legale rappresentante Dicara Gianmarco C. F.: DCRGMR81H02H163Q, il cui compenso ammonta ad Euro 2.550,00 oltre IVA per euro 561,00 al lordo della ritenuta d'acconto, il cui pagamento avverrà a mezzo bonifico bancario.

...ART.4... - (Rinuncia all'ipoteca legale) Parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

...ART.5... - (Decorrenza rendite ed oneri e possesso) Da oggi rendite ed oneri sono a profitto e carico di parte acquirente che dichiara di ben conoscere ed accettare quanto

comprato e di aver trovato il tutto di proprio gradimento senza eccezioni o riserve, onde la presente compravendita avviene con la clausola "visto e piaciuto da parte dell'acquirente", esonerando espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità, spesa ed onere conseguente.

In particolare la parte acquirente dichiara di acquistare il complesso immobiliare nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, nulla escluso od eccettuato, avendolo visionato e trovato conforme alle proprie esigenze. Con il presente parte acquirente è immessa nel legale possesso di quanto comprato.

...ART.6... - (Dichiarazioni "edilizie/urbanistiche") La parte venditrice dichiara quanto segue:

- consapevole delle sanzioni penali per dichiarazioni false, che sono che il compendio in oggetto costituisce opera la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967;
- che sono state rilasciate le concessioni edilizie n. 99/1971 del 17 febbraio 1981 e n. 198/89 del 6 agosto 1990;
- che, a seguito di accertamento di conformità presentato il 2 aprile 2019 n. 65 è stato rilasciato permesso di costruire 65 del 2019 il 26 novembre 2019;
- che non è stata rilasciata la abitabilità.

Per quanto riguarda anche la regolarità urbanistica le parti fanno riferimento alle relazioni redatte dall'Ing. Maurizio Moscoloni, qui allegata sub C, per fare parte integrante e sostanziale del presente atto, non avendo incaricato il Notaio rogante di svolgere alcun accertamento al riguardo. In ogni caso la parte acquirente dichiara, esonerando espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità, di avere effettuato tramite tecnici di propria fiducia, diversi dall'ing. Moscoloni la verifica della regolarità urbanistica del compendio.

...ART.7... (APE/ACE/AQE) La parte acquirente dichiara, esonerando espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità, onere ed obbligo, di avere ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione comprensiva dell' attestato in ordine alla prestazione energetica degli edifici. In particolare la parte venditrice mi esibisce l' Attestato di Prestazione energetica emesso in data 25 novembre 2019 codice 10-2019 trasmesso alla Regione il medesimo giorno ed io notaio lo allego al presente atto sub D.

Parte venditrice infine non rilascia alcuna garanzia in ordine alla regolarità degli impianti e la parte acquirente ne prende atto accettando e manlevandola da ogni responsabilità, spesa ed onere al riguardo.

...ART.8... - (Ripartizione spese - Dichiarazioni fiscali) Sono a carico di parte acquirente tutte le spese, imposte e tasse del presente e dipendenti.

Parte venditrice dichiara:

- di essere soggetto IVA;
- che l'immobile qui compravenduto ha destinazione abitativa;
- di non essere impresa costruttrice dell'immobile qui ceduto e di non avervi eseguito, nè in proprio nè tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'art. 31 primo comma lettere c), d), e) della legge 457 del 1978;

onde la presente cessione è esente da IVA e soggetta ad imposta proporzionale di registro con l'aliquota del 9%, ad imposte ipotecaria e catastale fisse di euro 50,00 ed è esente da imposta di bollo, da tributi speciali catastali e da tasse ipotecarie.

...ART.9... - (Foro Convenzionale) - Qualunque controversia relativa al presente contratto sarà sottoposta alla esclusiva competenza del Foro di Roma.

...ART. 10 - (Data di aggiornamento delle visure ipotecarie e dispensa lettura allegati) I componenti:

- dichiarano di sapere che il presente atto è stipulato sulla base di visure ipotecarie aggiornate alla data del 15 gennaio 2020;

- mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di ben conoscerlo.

Di questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno su diciassette pagine e fin qui della diciottesima di cinque fogli, prima delle firme ho dato lettura ai componenti che lo approvano.

Sottoscritto alle ore 13,20.

F.ti: Riccardo MARTINELLI - Desy MAUTESE - dr. Nicola ATLANTE, Notaio.

Segue copia degli allegati A, B, C e D firmati a norma di legge.

APP Da

Loc. 31074

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0065410 del 25/11/2019

Comune di Ragusa

Contrada Gaddimeli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 257

Particella: 1217

Subalterno: 1

Compilata da:  
Moscoloni Maurizio

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

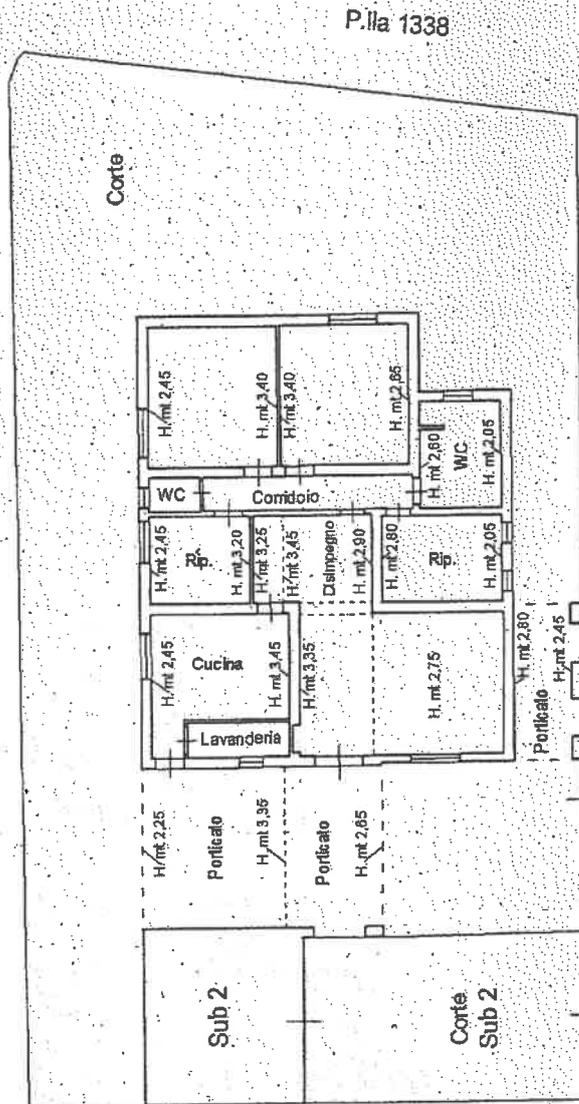
Prov. Palermo

N. 3884

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



P.lla 1338

Piano terra

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2020 - Comune di RAGUSA (H163) - < Sez. Urb. A - Foglio: 257 - Particella: 1217 - Subalterno: 1 - CONTRADA GADDIMELI SNC piano: 1

Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2020 - n. T211551 - Richiedente: TLNNCL62C20H501P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0065202del 22/11/2019

Comune di Ragusa

Contrada Gaddimeli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 257

Particella: 1217

Subalterno: 2

Compilata da:

Moscoloni Maurizio

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

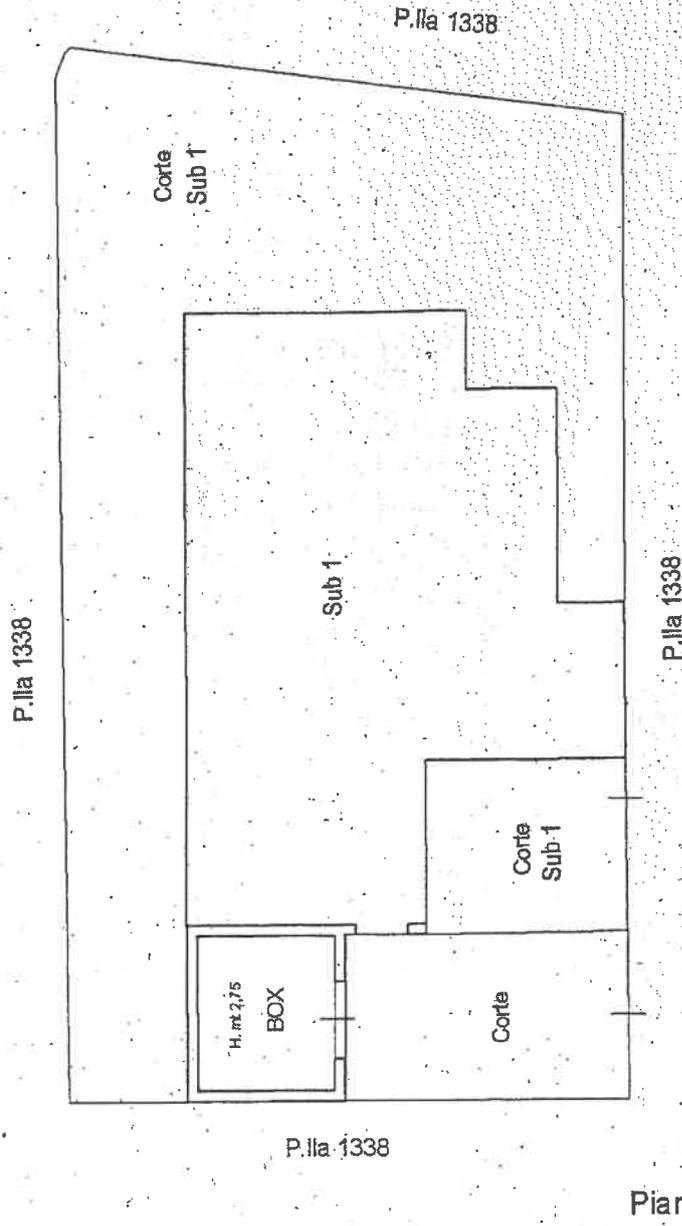
Prov. Palermo

N. 3884

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2020 - Comune di RAGUSA (RI63) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 257 - Particella: 1217 - Subalterno: 2 >  
CONTRADA GADDIMELI SNC piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2020 - n. T211554 - Richiedente: TLNNCL62C20H501P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)