

# TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare di cui al Ruolo Gen. **195/2021**

promossa da

**Leviticus SPV S.r.l.**

rappresentata e difesa dall'Avv. Grazia Gugliotta

Contro

**Xxxxx Xxxxx**

rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Bocchieri

Giudice Esecutore Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario Avv. Daniela Cilia



## Relazione Peritale

Ragusa, li 29 Ottobre 2022

Il C.T.U.

Dott. Alessandro Alessandrello

*architetto*

**SCHEMA SINTETICA****Lotto 1****Esec.Imm. 195/2021 contro** XXXXX XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**Giudice Es:** Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**Custode Giudiziario:** Avv. Daniela Cilia**Esperto del Procedimento:** Arch. Alessandro Alessandrello

Diritto	Proprietà intera per la quota di 1000/1000
Bene	Abitazione di tipo popolare.
Ubicazione	Ragusa Ibla - Via XI Febbraio, n. 28, P. Terra Coord. Geografiche: (36.927177, 14.738410)
Titolarità	- Quota intera di 1000/1000 - Testamento di Xxxxx Xxxxx in morte del 17/12/2007. Trascritta alla CCRRII di Ragusa il 29/02/2008 ai nn. 4406/2821 - Testamento di Xxxxx Xxxxx in morte del 24/03/2007. Trascritta alla CCRRII di Ragusa il 14/04/2007 ai nn. 9644/5795
Provenienza	- Atto di vendita del 7 giugno 1990, rep. n. 58521 Notaio Dott. Ettore Ottaviano Trascritto alla CCRRII di Ragusa il 26/06/1990 ai nn. 8618/7054
Dati catastali	Ragusa - Cat. Fabbricati F. 403 P.la 280/2 Z. Cens. 2 Cat: A/4, Cl: 1, Consist: 5,5 vani Sup. Catast: 121 mq. Rend: € 130,66
Lotto	Unico
Occupazione	Libero al trasferimento
Completezza docum. ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	- Abuso edilizio per avvenuta creazione di una parete divisoria tra il disimpegno di mq. 4,58 e lo spazio accessorio di mq. 10,02.
Immobile insanabile	- Il cespite non è conforme alla normativa urbanistica ma risulta facilmente sanabile previa esecuzione dei lavori, rientrando nelle attività di edilizia libera (ai sensi del comma 1 dell'art. 3 della L.R. 16/2016)
Titolarità urbanistica	Immobile ante '42
Agibilità/Abitabilità	Immobile ante '42. A seguito della regolarizzazione dell'abuso edilizio, si necessita di documento SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).
Divisibilità	Indivisibile
Valore di Mercato	<b>€ 73.304,00</b>
Valore di vendita forzata	<b>Quota intera € 60.000,00</b>
Valore del canone di mercato	
Vendibilità e motivo	Discreta appetibilità, per ubicazione.
Vincoli	Nessun vincolo.
Edilizia agevolata	-
Oneri	-

APE	Predisposta solo a seguito di aggiudicazione del bene (Circolare/Provved. Generale emanata dai G.E Trib. Ragusa il 18/12/2021).			
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>			
	Contro del 30/04/2010 Reg. Part. 2156 - Reg. Gen. 8582 Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Rep. 7805/5633 del 29/04/2010 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.			
	<b>Trascrizioni</b>			
	A favore del 14/04/2007 Reg. Part. 5795 - Reg. Gen. 9644 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE Rep. 140577 del 03/04/2007 Atto per causa di morte - Verbale di Pubblicazione Testamento			
	A favore del 07/08/2007 Reg. Part. 11383 - Reg. Gen. 19000 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 1485/395 del 10/05/2007 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata Successione			
	A favore del 29/02/2008 Reg. Part. 2821 - Reg. Gen. 4406 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO M. Rep. 142429/20829 del 13/02/2008 Atto per causa di morte - Verbale di Pubblicazione Testamento			
	A favore del 25/06/2008 Reg. Part. 8255 - Reg. Gen. 13211 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 2493/413 del 14/03/2008 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata Successione			
	A favore del 30/04/2010 - Reg. Part. 5225 Reg. Ge. 8580 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 7805/5633 del 29/04/2010 Atto per causa di morte - Accettazione tacita di Eredità'			
	A favore del 30/04/2010 - Reg. Part. 5226 Reg. Ge. 8581 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 7805/5633 del 29/04/2010 Atto per causa di morte - Accettazione tacita di Eredità'			
	Contro del 08/09/2021 Reg. Part. 10138 - Reg. Gen. 14960 Pubblico Ufficiale UFF. Giud. Trib. di Ragusa Rep. 1644/21 del 28/06/21 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili			
<b>CARATTERISTICHE</b>	Acronimo	Sup (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale
Superficie principale	S1	122,00	1,00	122,00
Superficie balconi	SUB	3,99	0,30	1,20
Superficie terrazzo	SUT	-	-	-
Superficie pertinenze	SUP	-	0,50	-
Superficie Commerciale (SUP)				123,20
Valore di mercato				€ 73.304,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA				€ 60.000,00
Valore del Canone di mercato (se richiesto)				€/mese



## INDICE

---

Scheda sintetica lotto 1.....	2
Premessa.....	6
Relazione di consulenza.....	7
CESPITE 1 – Quota intera di Appartamento di tipo popolare sito in Ragusa Ibla, nella Via XI Febbraio n° 28 , Piano Terra. Cat. Fabbr. Fg. A/403 – p.lla 280/2.....	11
Conclusioni .....	38



## Premessa

Con provvedimento del 26 Ottobre 2021, *giusto decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario*, il Giudice per le Esecuzioni, dott. Gilberto Orazio Rapisarda, nominava l'architetto Alessandro Alessandrello quale esperto a rispondere ai quesiti, mediante stesura della relazione di consulenza, nella Esecuzione Immobiliare di cui a Ruolo Generale 195/2021, promossa dalla CF Liberty Servicing S.p.A. quale procuratrice speciale della società Leviticus SPV S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Grazia Gugliotta con studio legale in Catania (CT) in via Alberto Mario n. 81, contro Xxxxx Xxxxx, residente in Ragusa Ibla (RG) nella via Xxxxx Xxxxx n. x, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Bocchieri, con studio legale in Ragusa (RG) in viale del Fante n. 10.

Il sottoscritto, ricevuta la nomina dal Tribunale di Ragusa a mezzo PEC alla data del 26 Ottobre 2021, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, depositandolo telematicamente il 28 ottobre 2021.

Con il già citato decreto del 26 Ottobre 2021 veniva nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione del debitore esecutato, l'avv. Daniela Cilia.

Altresì nella nomina veniva specificato che, per tale adempimento, la relazione di consulenza doveva essere depositata, in via telematica, almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il 30 giugno 2022, per cui entro il 31 maggio, compreso.

Successivamente (a seguito di colloquio col G.E. e col Custode/Delegato avvenuto in data 26/05/2022, post udienza), si è ritenuto necessario chiedere una istanza di proroga al deposito della relazione di stima, in quanto si è reputato opportuno dover eseguire ulteriori indagini al fine di chiarire la consistenza e la provenienza del piano ammezzato sottostante.

L'istanza di proroga è stata depositata in data 30/05/2022. Il Giudice, accogliendo l'istanza del sottoscritto il 13/06/2022, ha concesso al CTU di rinviare il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima della successiva udienza, fissata il 01/12/2022 ai sensi dell'art. 569 del codice, per cui entro il 01/11/2022 compreso.

## RELAZIONE DI CONSULENZA

Scaricato il fascicolo telematico ed esaminata la documentazione agli atti, in accordo con il custode nominato, Avv. Daniela Cilia, si è provveduto a dare comunicazione al debitore esecutato e al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti e dell'inizio delle operazioni peritali sui cespiti pignorati, convocando le parti per giorno 02 dicembre 2021.

In data 02/12/2021 alle 8:45, il sottoscritto insieme al Custode, si sono recati sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali.

### Accessi agli immobili pignorati

Come da verbale d'accesso, il sottoscritto, recatosi sui luoghi oggetto di stima il 02/12/2021 alle ore 9:00, in presenza del custode, del sig. Xxxxx Xxxxx, coniuge della debitrice, e nessuno per parte attrice, ha provveduto a tutte le verifiche e gli accertamenti necessari per il corretto adempimento dell'incarico, ha preso appunti ed eseguito i rilievi metrici e fotografici sull'immobile sito in Ragusa Ibla nella via XI Febbraio, al civico 28, identificato all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa 403 del Comune di Ragusa, **p.lla 280 sub.no 2**. Avendo potuto portare a termine tutte le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. dichiarava chiuse le stesse alle ore 11:00, sottoscrivendolo a verbale.

Nella fase di riversaggio del rilievo architettonico su software di grafica vettoriale, lo scrivente ha riscontrato delle incongruenze nelle misurazioni. Tali incongruenze sono causate dalla irregolarità della muratura, dalla forma planimetrica del lotto piuttosto irregolare, ma soprattutto dalla non ortogonalità delle pareti e la non linearità dei muri perimetrali.

A seguito di ciò, si è reso necessario fissare un altro appuntamento per ricontrollare alcune misurazioni risultati discordanti nel processo di restituzione, al fine di poter riportare un rilievo geometrico che restituisca i corretti confini, la corretta sagoma del lotto e relativi superfici, necessarie per il più esatto calcolo del valore del bene. Per cui, il sopralluogo è stato concordato per il giorno 18/12/2021 alle ore 8:30.

Come da verbale d'accesso, il sottoscritto, recatosi sui luoghi oggetto di stima il 18/12/2021 alle ore 8:45, in presenza del custode, del sig. Xxxxx Xxxxx, coniuge della debitrice, e nessuno per parte attrice, ha provveduto al ricontrollo delle misurazioni risultate inesatte. Durante le operazioni di rito, il perito si è accorto della presenza di una

botola su pavimento. La visione della sopracitata botola era ostruita per via della presenza di una poltrona posta sopra di essa.

Per cui, si è chiesto al sig. Xxxxx Xxxxx di spiegare verso cosa facesse accedere la suddetta botola. Il debitore non ha consentito l'apertura della stessa, con relativa ispezione del suo interno, riservandosi di consultarsi prima col suo legale.

In conclusione, il CTU congiuntamente col Custode Delegato, hanno sospeso le operazioni di sopralluogo alle ore 10:20, riservandosi di relazionare quanto sopra al Giudice.

A seguito di avvenuto consulto col proprio legale, il sig. Xxxxx Xxxxx dava verbalmente consenso a far visitare i vani/accessori il cui accesso avviene esclusivamente dalla botola su pavimento.

Così, il giorno 22/01/2022, alle ore 8:00, il Perito ed il Custode si sono recati sul cespite per visitare e rilevare gli ambienti siti al piano sottostante al livello a piano terra.

Avendo potuto portare a termine tutte le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. dichiarava chiuse le stesse alle ore 10:00, sottoscrivendolo a verbale.

### **Verifiche ed accertamenti presso gli Uffici**

In fase precedente l'accesso, All'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ragusa- Sezione Territorio, ho richiesto copie e preso visione della documentazione catastale, in dettagli visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa. Ho accertato la corrispondenza tra i dati catastali riportati in visura e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Non sono state riscontrate difformità.

Il 04/02/2022 è stato richiesto al Comune di Ragusa, Ufficio dello Stato Civile, copia dell'estratto dell'Atto di Matrimonio dei soggetti debitori, reperito dall'Archivio anagrafico del Comune.

Progressivamente in data 17/02/2022 mi sono recato presso l'Archivio Notarile di Ragusa, sede di Modica, per prendere visione ed estrarne copia di n° 1 (uno) titolo di proprietà sugli immobili da stimare.

In data 02/05/2022 ho formalmente effettuato richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa, settore Centri Storici, per prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia attinente gli immobili oggetto di valutazione. Il funzionario mi dava appuntamento per il giorno 05/05/2022. Alla data stabilita ho effettuato l'accesso, esaminando il fascicolo presente in archivio.

ASTAlegale.net

In seguito ad ulteriori indagini, sono emersi degli aspetti i quali meritavano ulteriori approfondimenti. Per cui, il giorno successivo, si è ritenuto essenziale chiedere un ulteriore appuntamento per un nuovo accesso agli atti. In data 10/05/2022 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa, settore Centri Storici, per prendere visione di altra documentazione.

Contemporaneamente, in data 06/05/2022 il Perito prenotava online un appuntamento per Assistenza all'Utenza Professionale per il giorno 12/05/2022, in quanto diventava necessario visionare il fascicolo catastale storico dell'immobile. Alla data stabilita, lo scrivente si è recato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa, ottenendo di visionare la documentazione storica.

Preso atto della situazione interessante il piano ammezzato, il CTU, insieme al Custode, hanno chiesto consiglio al Giudice .

Il 30/05/2022 mi sono recato presso l'Archivio Notarile di Ragusa, sede di Modica, per prendere visione ed estrarne copia di n° 1 (uno) titolo di proprietà riguardante la provenienza dell'immobile da stimare. Titolo di proprietà che è stato ritirato dal sottoscritto in data 08/06/2022.

In pari data ho effettuato le ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ragusa ed ho richiesto le visure ipocatastali dell'immobile, con riferimento al ventennio anteriore alla data di pignoramento. Le formalità risultanti sono coincidenti con quelle indicate nella certificazione notarile già agli atti.

## **Conclusioni**

Considerato che il perito doveva rispondere ai quesiti mediante relazione da depositare in forma telematica almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 30/06/2022, per cui con scadenza il lunedì del giorno 31/05/2022 compreso.

Che per effettuare ulteriori indagini ha chiesto un'istanza di proroga entro i termini.

Il Giudice concedeva la proroga e rinviava all'udienza del 01/12/2022, con termine fino a 30 giorni prima per il deposito della relazione, per cui entro il 01/11/2022 compreso.

La presente relazione è stata depositata entro i termini.

Per le caratteristiche possedute, i beni possono essere costituiti dai seguenti lotti:

lotto 1: Quota intera di Appartamento di tipo popolare sito in Ragusa Ibla, nella  
Via XI Febbraio n° 28 , Piano Terra.

Cat. Fabbr. Fg. A/403 – p.lla 280/2

Ritenuto di aver raccolto tutto il materiale pertinente all'incarico conferitomi, redigo la  
presente relazione di stima.



**CESPITE 1 Quota intera di Appartamento di tipo popolare sito in Ragusa Ibla,  
nella Via XI Febbraio n° 28 , Piano Terra.  
Cat. Fabbr. Fg. A/403 – p.IIa 280/2**

**Identificazione dei beni pignorati**

Il bene è stato perfettamente individuato. Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 28/06/2021 in favore della B.A.P.R., si procedeva al pignoramento, nei confronti della debitrice, dei seguenti beni, così descritti:

*“Proprietà per la quota intera su:*

*1) Casa per civile abitazione sita in Ragusa Ibla, via XI Febbraio n. 28, a piano terra, composta da quattro vani ed accessori, confinante con via Mercato, con via XI Febbraio e con Vico degli Alpini;*

*Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Ragusa alla sezione A, Foglio 403, particella 280, sub.2, via XI Febbraio n. 28, zc 2, piano T, categoria A/4, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq 121, R.C. Euro 130,66;”*

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella visura storica.

L'immobile confina a:

Nord-est con via del Mercato

Sud-Est con proprietà Xxxxx Xxxxx (p.IIa 282/3) e Xxxxx Xxxxx (p.IIa 285/4e5)

Sud-ovest con via XI Febbraio

Nord-Ovest con Vico degli Alpini e con proprietà Xxxxx Xxxxx (p.IIa 280/7)

al piano soprastante con proprietà Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx (p.IIa 280/3)

al piano sottostante con proprietà Xxxxx Xxxxx (p.IIa 280/1)

con piano ammezzato erroneamente intestato a Xxxxx Xxxxx  
(p.IIa 280/4)

Planimetricamente dalla forma irregolare rettangolare, l'intero lotto si estende su una superficie lorda complessiva, in proiezione orizzontale, di mq. 125,44 avente una lunghezza sulla via XI Febbraio di ml 2,85, una lunghezza sulla via del Mercato di ml 8,55 ed una profondità tra le due vie che varia dai 20 ml ai 16,50 ml. circa.

È composta da 5,5 vani vani catastali.

## Sommatoria descrizione del bene

Nell'intero trattasi di una unità immobiliare al piano terra di un manufatto edificato tra la fine del 1800 ed i primi anni del '900, rientrante nel territorio comunale appartenente a Ragusa Ibla, e precisamente l'immobile posto ad incastro tra le vie parallele "XI Febbraio" ed "Via del Mercato". Si pone all'estremità ovest del centro storico di Ragusa Ibla, nei pressi della Chiesa delle Anime Sante del Purgatorio. Zona a destinazione prevalentemente residenziale, con sporadica presenza di locali commerciali ai piani terra. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano i cui prospetti corredati da elementi architettonici in pietra, se non soggetti a superfetazioni nel corso degli anni, esibiscono ancora un discreto pregio architettonico.

Vi si giunge dopo aver imboccato una stradine che si origina dalla biforcazione della più ampia via del Mercato, denominata via XI Febbraio, percorrendola in salita per circa 60 metri. L'Accesso al bene oggetto di valutazione avviene dal civico 28 di via XI Febbraio, attraverso un portone in alluminio.

L'unità immobiliare è parte di un immobile storico composto da quattro livelli. Il bene in esame si sviluppa su tutto il piano terra di via XI Febbraio (foto 1) e si affaccia, sul retro, sulla via del Mercato come terzo livello in elevazione (foto 2). Infatti, il piano di posa piuttosto inclinato fa sì che dalla via del Mercato l'immobile da l'accesso ai livelli sottostanti piani terra e primo.

Il cespite non risulta abitato dalla debitrice ne concesso in affitto a terzi e risulta privo degli arredi principali. Per tale motivo si riescono a distinguere poche destinazioni d'uso dei vani, tra i quali gli ambienti cucina e Wc. Per cui, tutti gli altri ambienti saranno qualificati come "vano".

L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in muratura con struttura portante formata da conci di pietra locale informe legata a formare muri di grosso spessore. Non si comprende come siano composti i solai. Sull'intradosso, sono visibili delle volte a padiglione ribassato, o volte a schifo, imbiancate, prive di affreschi o decorazioni. Il cespite manifesta lesioni strutturali dovute alla vetustà dello stesso e ad assestamenti della muratura. Si sono evinti alcuni fenomeni di umidità di risalita, limitatamente sulla zona di accesso, essendo un piano terra.

Dal portone di accesso all'appartamento, si accede in un vano-ingresso di mq. 12,34 (foto 3) sottomesso di circa 30 cm rispetto al piano strada. Detto ambiente comunica con un sottoscala di mq. 2,60 (foto 4), un wc di mq. 2,35 (foto 5) ed un vano successivo di mq.

11,35 *(foto 6)*. In proiezione, il sottoscala ed il wc al piano superiore corrisponde ad una scala ad elle che, accedendo dal civico 26, porta all'appartamento posto al piano superiore.

Il secondo vano di mq. 11,35 comunica, dal lato sinistro al lato destro, con un vano di mq. 8,34 *(foto 7)* provvisto di balconcino prospiciente su vico degli Alpini, con un disimpegno di mq. 4,58 *(foto 8)* e con una cucina di mq. 7,61 *(foto 9)*. Questi ultimi due sono sprovvisti di aperture verso l'esterno. Il vano con balconcino, a sua volta, comunica direttamente con il disimpegno già citato e con un vano di mq. 9,37 *(foto 10)* prospiciente sulla via del Mercato.

Il disimpegno comunica con il vano di mq. 8,34 prospiciente su vicoletto, con un altro vano di mq. 21,75 *(foto 11)* prospiciente sulla via del Mercato e con un accessorio di mq. 10,02 *(foto 12)* ricavato dalla suddivisione del disimpegno stesso. Detto accessorio è sprovvisto di aperture verso l'esterno.

L'immobile sembra aver subito varie superfetazioni nel corso degli anni. Le pavimentazioni sono databili tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso. L'impianto elettrico sottotraccia rifatto nel decennio tra gli anni '60 e '70. Gli infissi esterni in alluminio anodizzato tra gli anni '70 e '80.

L'impianto idrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte sopratraccia. l'acqua per usi civili è raccolta in un serbatoio di accumulo e riscaldata attraverso un boiler elettrico, entrambi posti in cucina.

È presente un climatizzatore mono-split, ma non funzionante.

In fase di sopralluogo l'unità immobiliare si è scoperta comunicare, attraverso una botola su pavimento, con un piano ammezzato sottostante *(foto 13)*. A detto piano ammezzato sottostante ad oggi vi si può accedere esclusivamente da detta botola. Il salto di quota può essere superato scendendo per una scala in legno removibile *(foto 14)*.

I primi due vani accessori al piano ammezzato sottostante hanno entrambi un'altezza interna netta di ml. 1,41 *(foto 15)* e di mentre l'accessorio di mq. 12,37 ha un'altezza interna netta di ml. 1,95 *(foto 16)*. L'intero ammezzato si trova in uno stato di conservazione pressoché originario (pavimentazioni in pietra pece, piccolissime bucatore, intonaco di calce ecc...) ed hanno subito lievissime superfetazioni.

## Verifica dell'attuale assetto proprietario ed esatta provenienza del bene

La debitrice è proprietaria del cespite per l'intera quota, invero:

Con **atto di registrazione di testamento pubblico** del **03 aprile 2007** rogato dal Dott. Michele Ottaviano Notaio in Ragusa, (N. 140577 di Repertorio, N. 20098 del Fascicolo e trascritto a Ragusa il 14 Aprile 2007 ai NN 9644/5795), il signor Xxxxx Xxxxx, richiedeva al Notaio di ricevere la registrazione del Testamento pubblico, da lui stesso ricevuto in data 13 dicembre 2005 segnato col n. 638 del repertorio speciale degli atti di ultima volontà, a seguito di decesso della signora Xxxxx Xxxxx, deceduta a Ragusa il 24 marzo 2007. Alla signora Xxxxx Xxxxx, coniuge del richiedente, la testatrice il 13/12/2005 lasciava il seguente legato testamentario:

*“Lego alla signora Xxxxx Xxxxx... la nuda proprietà della quota di mia spettanza della casa di abitazione sita in Ragusa Ibla nella via XI Febbraio n.28, con tutto quanto vi si troverà all'epoca della mia morte, a condizione che la stessa continui a darmi assistenza per tutto il tempo della mia vita.*

*Lascio l'usufrutto vitalizio della detta casa e del suo contenuto a mio marito Xxxxx Xxxxx, dispensandolo dal fare l'inventario e dal prestare cauzione e per il resto, lo nomino erede universale. Non ho altro da disporre”.*

I dati catastali della casa oggetto di legato testamentario per la nuda proprietà della metà indivisa in favore della signora Xxxxx Xxxxx e per l'usufrutto vitalizio della stessa metà in favore del signor Xxxxx Xxxxx, sono i seguenti:

*“Casa in Ragusa via XI Febbraio n° 28, censita nel catasto dei fabbricati di Ragusa alla sezione A, foglio 403, mappale 280/2, zona censuaria 2, cat. A/4, classe 1, vani 5,5, rendita catastale Euro 130,66”.*

Successivamente, con **atto di registrazione di testamento pubblico** del **13 febbraio 2008** rogato dal Dott. Michele Ottaviano Notaio in Ragusa, (N. 142429 di Repertorio, N. 20829 del Fascicolo e trascritto a Ragusa il 29 Febbraio 2008 ai NN 4406/2821), la signora Xxxxx Xxxxx, richiedeva al Notaio di ricevere la registrazione del Testamento pubblico, da lui stesso ricevuto in data 13 dicembre 2005 segnato col n. 637 del repertorio speciale degli atti di ultima volontà, a seguito di decesso del signor Xxxxx Xxxxx, deceduto a Ragusa il 17 dicembre 2007. Alla richiedente, il testatore, 13/12/2005, lasciava il seguente legato testamentario:

*“Lego alla signora Xxxxx Xxxxx... la nuda proprietà della quota di mia spettanza della casa di abitazione sita in Ragusa Ibla nella via XI Febbraio n.28, con tutto quanto vi si troverà*

*all'epoca della mia morte, a condizione che la stessa continui a darmi assistenza per tutto il tempo della mia vita.*

*Lascio l'usufrutto vitalizio della detta casa e del suo contenuto a mia moglie Xxxxx Xxxxx... Non ho altro da disporre”.*

La detta casa, per la metà di spettanza del defunto, è stata legata alla comparente Xxxxx Xxxxx per la nuda proprietà, ma, essendo premorta al testatore la legataria dell'usufrutto, signora Xxxxx Xxxxx, coniuge del defunto, deceduta a Ragusa il 24 marzo 2007, il legato alla stessa Xxxxx Xxxxx deve intendersi in **piena proprietà**.

Pervenne detto bene ai coniugi Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx in virtù dell'atto di acquisto del 07 giugno 1990, rogato dal Dott. Ettore Ottaviano, Notaio di Ragusa, (N. 58521 del Repertorio, N. 10768 della Raccolta e trascritto a Ragusa il 26 giugno 1990 ai NN 8618/7054). I signori Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx vendettero e trasferirono ai coniugi Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx, che indivisamente ed in parti uguali acquistarono il seguente immobile:

*“Appartamentino a pianterreno sito in Ragusa Ibla nella via XI Febbraio n. 28, composto da quattro vani <sup>(\*1)</sup> e accessioni e pertinenze relative, confinante con Xxxxx Xxxxx, con la via del Mercato e con la detta via XI Febbraio, salvo altri, sottostante a vani a piano primo di proprietà di Xxxxx Xxxxx, descritto in catasto alla partita 12773 foglio 102 particelle 279/2 e 280/3 – Cat.A/4 – Classe 1° - vani 5,5 – R.C. £.319”.*

*(\*1) Si aggiunge “Con sottostante ripostiglio ammezzato”.*

Ma nel chiamato atto però, alla postilla 1, non è stato riportato il corrispondente identificativo catastale del sottostante ripostiglio ammezzato, apprezzato che a quel tempo l'ammezzato poteva non risultare “catastalmente” identificato con univoca particella o subalterno. Non di meno, nel presente atto il Notaio non trascriveva neanche la provenienza con cui si legittimava il diritto reale sul bene da parte dei venditori.

Da ulteriori ricerche, il Perito ha scoperto che i venditori, fratelli Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx, sono divenuti proprietari del bene ricevendolo dal signor Xxxxx Xxxxx fù Xxxxx Xxxxx, a seguito di atto di donazione/divisione del 16/02/1978 rep.51526 rogato da Notaio Ettore Ottaviano. All'interno dell'atto di donazione/divisione veniva trascritto:

**“PARTE PRIMA**

*I coniugi Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx, ognuno per la sua parte ed entrambi per l'intero, donano, previa riserva di usufrutto durante vita, ai comparenti di loro figli Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, in ragione di dodici ventiquattresimi (12/24) a Xxxxx e di quattro ventiquattresimi (4/24) ciascuno a Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, il seguente immobile: Casa di*

abitazione sita in Ragusa nella via XI Febbraio n.ri 26 e 28 (Ibla) composta di due appartamenti che risultano uno a pianterreno e uno a primo piano rispetto alla detta via, dalla quale hanno ingresso il primo dal n. 28 ed il secondo dal n. 26, mentre risultano a secondo e terzo piano rispetto alla sottostante via del Mercato, confinante l'intero immobile con la via XI Febbraio, con la via del Mercato, con casa degli aventi causa Xxxxx e con casa Xxxxx riportata in catasto alla partita 12773 foglio 102 particelle 279/2 e 280/3 (pianterreno), e alla partita 12772 foglio 102 particelle 279/3 e 280/4 (primo piano).

La presente donazione è comprensiva di tutti gli accessori e delle pertinenze inerenti all'immobile donato del quale i donatori conseguiranno il possesso alla riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà...

... PARTE SECONDA

Volendosi dai comparenti germani Xxxxx Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx procedere alla divisione dell'immobile come oggetto della donazione di cui alla superiore "PARTE PRIMA", i medesimi ne hanno formato due quote di uguale valore che si attribuiscono ed assegnano nella maniera seguente:

I comparenti germani Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx, a completo soddisfo e tacitazione dei loro diritti e delle loro spettanze sull'immobile comune si attribuiscono ed assegnano l'intero appartamento a pianterreno avente ingresso dalla via XI Febbraio n. 28, confinante con la detta via, con la via del Mercato, con casa degli aventi causa Vinci, con casa Iacono e con la scala di accesso al piano primo, riportata in catasto alla partita 12773 foglio 102 particelle 279/2 e 280/3 – Cat. A/4 – Classe 1<sup>^</sup> - R.C. lire 359 ..."

Il presente atto di donazione/divisione non menziona il piano ammezzato sottostante.

Come sarà meglio chiarito nel posteriore paragrafo "Accertamento dell'accatastamento del bene", l'ammezzato, identificato catastalmente con una sua particella univoca non citata nel pignoramento immobiliare, non può essere posta in vendita.

Ciò potrebbe comportare, nell'ipotesi di una futura vendita forzata in assenza di estensione di pignoramento, la costituzione di una servitù prediale di passaggio, apprezzato che l'unico accesso al piano ammezzato avviene univocamente dall'unità immobiliare posta in esecuzione.

Successivamente non risulta nessuna trascrizione fino all'atto di pignoramento.

### **Verifica dello Stato Civile**

A seguito di verifiche effettuate dal C.T.U. in data 04/02/2022 presso il Municipio del Comune di Ragusa – Ufficio dello Stato Civile, la debitrice risulta:

Dal registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune, dell'anno Xxxxx al Num. 28 Parte I il giorno x del mese di Xxxxx dell'anno Xxxxx, sono stati uniti in matrimonio in Ragusa Xxxxx nata il 26 Xxxxx 19xx a Vittoria e Xxxxx nato il 7 Xxxxx 19xx a Vittoria.

Annotazioni: Nessuna.

### **Stato di possesso del bene**

Alla data degli accessi giudiziari, effettuati in data 02 dicembre 2021, 18 dicembre 2021 e gennaio 2022, il bene risultava libero. Sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento.

Se il creditore procedente decidesse di non dover estendere il pignoramento, alla vendita potrebbe costituirsi, per il bene oggetto di stima, il gravame di un nuovo diritto di servitù di passaggio per permettere a terzi l'accesso al piano ammezzato, attualmente non pignorato e catastalmente intestato ad altra ditta.

### **Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente**

Non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene;

Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessione della cubatura;

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;

Non vi sono vincoli di tutela per beni di carattere storico-artistico;

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge;

**Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente**

Il cespite è stato censito Catastalmente fino al 29/03/2007 alle particelle 279/2 e 280/3 del Foglio di Mappa 102 di Ragusa Ibla, Sez. Urbana B. In seguito alla modifica identificativo per riunione dei fogli di mappa di Ragusa, il bene è stato censito nel nuovo foglio di mappa 403 Sez. Urbana A, alla particella 280/2.

Per cui, per garantire la continuità del ventennio, il sottoscritto ha effettuato le visure ipotecarie sia delle particelle alla situazione precedente che dalla particella alla situazione attuale.

Tramite le visure ipotecarie rilasciate allo scrivente dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ragusa il 30/05/2022, è stato possibile accertare che, nel ventennio in esame, sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Dal 30/05/2002 al 29/03/2007  
P.Ile **279/2** e **280/3** del Foglio di Mappa **102** di Ragusa Ibla, Sez. Urbana B

Nessuna Iscrizione o Trascrizione, a favore o contro.

- Dal 30/03/2007 ad oggi  
particella **280/2** del Foglio di Mappa **403** Sez. Urbana A.

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/2007 Reg. Part. 5795 - Reg. Gen. 9644  
Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE Rep. 140577 del 03/04/2007  
Atto per causa di morte – Verbale di Pubblicazione Testamento  
soggetti a favore: Xxxxx Xxxxx  
soggetti contro: Xxxxx Xxxxx

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/2007 Reg. Part. 11383 - Reg. Gen. 19000  
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 1485/395 del 10/05/2007  
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione  
soggetti a favore: Xxxxx Xxxxx  
soggetti contro: Xxxxx Xxxxx

3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/02/2008 Reg. Part. 2821 - Reg. Gen. 4406  
Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE Rep. 142429/20829 del 13/02/2008  
Atto per causa di morte – Verbale di Pubblicazione Testamento  
soggetti a favore: Xxxxx Xxxxx  
soggetti contro: Xxxxx Xxxxx

4) TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/06/2008 Reg. Part. 8255 - Reg. Gen. 13211  
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 2493/413 del 14/03/2008  
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione  
soggetti a favore: Xxxxx Xxxxx  
soggetti contro: Xxxxx Xxxxx

5) TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/04/2010 – Reg. Part. 5225 Reg. Ge. 8580  
Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 7805/5633 del 29/04/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
soggetti a favore: Xxxxx Xxxxx  
soggetti contro: Xxxxx Xxxxx

6) TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/04/2010 – Reg. Part. 5226 Reg. Ge. 8581  
Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 7805/5633 del 29/04/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
soggetti a favore: Xxxxx Xxxxx  
soggetti contro: Xxxxx Xxxxx

7) ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2010 Reg. Part. 2156 - Reg. Gen. 8582  
Pubblico Ufficiale Parrino Nunziata Rep. 7805/5633 del 29/04/2010  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
soggetti a favore: Banca Agricola Popolare di Lodi S.P.A.  
soggetti contro: Xxxxx Xxxxx  
Xxxxx Xxxxx

8) TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/2021 Reg. Part. 10138 - Reg. Gen. 14960  
Pubblico Ufficiale UFF. Giud. Tribunale di Ragusa Rep. 1644/2021 del 28/06/2021  
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili  
soggetti a favore: Leviticus SPV S.R.L.  
soggetti contro: Xxxxx Xxxxx

Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, e le stesse saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie alla cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

## Regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato

All'interno dell'atto di vendita stipulato dal Notaio Ettore Ottaviano il 7 giugno 1990, repertorio n. 58521, Racc. 10768 (ultima compravendita), non risulta menzionato alcun titolo autorizzativo. *“Ai fini della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni in materia edilizia i venditori ai sensi della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 previa ammonizione loro fatta da me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci dichiarano che le opere di costruzione della casa di cui fa parte l'appartamento venduto vennero iniziate in epoca anteriore al 1° settembre 1967”.*

Inoltre, la consistenza viene appena accennata in *“Appartamento a pianterreno sito in Ragusa Ibla nella via XI Febbraio n. 28, composto da quattro vani <sup>(\*)</sup> e accessioni e pertinenze relative, confinante con casa Xxxxx Xxxxx, con la via del Mercato e con la detta via XI Febbraio, salvo altri, sottostante a vani a piano primo di proprietà di Xxxxx Xxxxx, descritto in catasto alla partita 12773 foglio 102 particelle 279/2 e 280/3 – Cat.A/4 – Classe 1° - vani 5,5 – R.C. £.319”.*

*(\*) Si aggiunge “Con sottostante ripostiglio ammezzato”.*

In Catasto è censita una planimetria datata, riferibile all'impianto, a firma del proprietario Xxxxx Xxxxx, in data 08/11/1939, scheda N° 2491267, ove è rappresentata una distribuzione interna uguale alla situazione odierna con la sola eccezione della assenza del tramezzo divisorio tra il disimpegno di mq. 4,58 e lo spazio accessorio di mq. 10,02.

A seguito di indagini effettuate dallo scrivente presso l'archivio dello Sportello unico per l'Edilizia – S.U.E. - Ufficio Centri Storici del Comune di Ragusa, (giusta richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Ragusa, in data 02/05/2022 a mezzo PEC), è stata trovata, da parte dell'Ufficio, un **“Autorizzazione Edilizia n°32 del 1995 – Centri storici”**, prot. 252/92 UTO, in capo ai sigg. Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxxa, relativa all'Abitazione ubicata a Ragusa Ibla, nella Via XI Febbraio n° 28, piano Terra.

Con la suddetta, veniva fatta richiesta di Autorizzazione a poter aprire una finestra di luce su proprietà terza. In dettagli, si trattava di aprire una finestra sul muro esterno di confine dell'ambiente *“accessorio di mq 10,02”* così da poter ricevere esso luce ed aria naturalmente. L'Ufficio rispondeva concedendo l'autorizzazione a condizione che fosse attivata la procedura antisismica di cui alla L.64/74. Non sono stati comunicati da parte della ditta proprietaria ne inizio ne fine lavori, per cui l'autorizzazione è decaduta. In effetti, l'intervento edilizio non è mai stato realizzato.

Sugli elaborati grafici presenti agli atti, datati 1992, la distribuzione degli spazi interni è uguale alla situazione odierna, con la sola eccezione della assenza del tramezzo divisorio

tra il disimpegno di mq. 4,58 e lo spazio accessorio di mq. 10,02.

Per cui, possiamo dedurre che il tramezzo divisorio è stato realizzato in data successiva al 1992 ed in assenza di autorizzazione Edilizia.

### **Regolarizzazione del cespite**

Considerato che sulla planimetria catastale il tramezzo divisorio non risulta rappresentato, e all'Ufficio Centri storici è presente solo una planimetria in cui la parete divisoria non è presente, il bene può essere regolarizzato eseguendo una demolizione dello stesso in modo che lo stato di fatto attuale risulti conforme sia allo strumento urbanistico-edilizio che dei dati catastali e delle planimetrie.

L'intervento rientra nelle Attività di Edilizia libera. In Sicilia, con il comma 1 dell'art. 3 della L.R. 16/2016 (modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021), scompare la CIL (a meno della comunicazione relativa alla lett. u) del comma 1), e vengono ridefinite (ampliandole) le opere di edilizia libera (comma 1) che non presuppongono alcuna comunicazione al comune. Rientrano in edilizia libera anche "l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo."

Essendo stato edificato prima del 1942 l'immobile non possiede Certificato di Agibilità/Abitabilità. Il primo provvedimento normativo che introduceva l'autorizzazione dell'abitabilità è del 1934, il T.U. leggi sanitarie n.1265/1934 e l'emanazione della Legge "Fondamentale" n. 1150/1942 pur introducendo l'obbligo di licenza edilizia nei centri abitati e nelle zone di espansione dei PRG.

Ma in seguito alla regolarizzazione suddetta, il proprietario dell'immobile dovrà presentare istanza all'Ufficio Urbanistico del Comune di Ragusa per il rilascio del documento S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), documento che dichiara l'agibilità dell'unità immobiliare.

### **Spese necessarie alla regolarizzazione de cespite.**

Demolizione parete divisoria in laterizio forato	€	500,00
Pratica edilizia SCA		
Spese tecniche	€	1.000,00

Diritti di segreteria ed istruttoria	€	75,00
<b>TOT. Spese</b>	<b>€</b>	<b>1.575,00</b>

### **Destinazione Urbanistica del bene**

Nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Ragusa in variante al P.R.G. - proposta di deliberazione di G.M. n. 176 del 12 maggio 2009", approvato con Decreto ARTA 278 del 23 novembre 2012, l'unità edilizia in esame rientra all'interno dell'area denominata "Settore 3 – Anime del Purgatorio", Isolato 69, Unità Edilizie 8 e 13. Queste ultime sono state catalogate con tipologia edilizia T1 – Edilizia di base (art. 9 N.T.A.).

Tipologia L. 13/2015 (art. 2) c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA .

Unità Edilizie che mantengono integri tutti gli elementi tipici dei prospetti storici o con modifiche di lieve entità.

### Interventi ammissibili

Manutenzione ordinaria	Art. 4 lettera a)
Manutenzione straordinaria	Art. 4 lettera b)
Restauro e risanamento conservativo	Art. 4 lettera c)
Restauro scientifico	
Ripristino tipologico	
Ripristino filologico	
Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Art. 4 lettera h)
Ampliamento	
Sopraelevazione	
Mutamento destinazione d'uso	
Riqualificazione edilizia dell'edificio	
Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali	
Demolizioni senza ricostruzione	
Altre tipologie di interventi edilizi e degli spazi pertinenziali	

## Accertamento dell'accatastamento del bene

### **Appartamento al piano terra di via XI Febbraio n. 28 (porzione pignorata)**

Dalle verifiche effettuate presso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, il cespite è correttamente censito al Catasto del Comune di Ragusa - Sez. A - Catasto Fabbricati - al foglio di mappa 403, particella **280 sub. 2**:

Z. Cens. 2    Cat. A/4 Cl. 1^    Cons: 5,5 vani    Rend: € 130,66  
Sup: Totale 121mq;    Totale escluse aree scoperte 119 mq;

Indirizzo:    VIA XI FEBBRAIO n. 28 piano: T;

Immobile predecessore:

Sez. Urb. B    Fg. 102    p.lla 279    Sub.no 2  
Sez. Urb. B    Fg. 102    p.lla 280    Sub.no 3

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

**Xxxxx Xxxxx**    nata a Xxxx il XX/XX/XXXX Proprietà per 1000/1000.

La planimetria catastale agli atti, denunciata con la scheda n. 2491267 e presentata il 08/11/1939, non corrisponde all'attuale stato dei luoghi limitatamente per il solo tramezzo divisorio tra il disimpegno di mq. 4,48 e l'accessorio di mq. 10,02.

Come chiarito nel paragrafo precedente, detto divisorio dovrà essere demolito. A seguito della regolarizzazione urbanistica, la rappresentazione diverrà nuovamente corretta.

Non necessitano spese per la regolarizzazione catastale del cespite.

### **Piano ammezzato sottostante al P. T. di via XI Febbraio n. 28 (porzione non pignorata)**

In fase di accesso ai luoghi oggetto di indagine, e precisamente durante le fasi di rilievo architettonico, il CTU rilevava casualmente la presenza di una botola su pavimento, la cui visione era ostruita dalla presenza di una poltrona posta al di sopra di essa. Detta botola rappresenta l'unico accesso odierno ad un piano ammezzato sottostante il P. T. di via XI Febbraio n. 28.

Accertato che la planimetria catastale di detto piano ammezzato non è rappresentata all'interno della planimetria catastale alla particella 280/2, lo scrivente si è posto l'interrogativo di comprendere e verificare in prima istanza se l'ammezzato fosse di

proprietà della debitrice ed ancora se l'ammezzato fosse già identificato o censito in altra particella o subalterno.

Il primo quesito viene chiarito dall'atto di vendita del 07/06/1990 rep. 58521, rogato dal Notaio E. Ottaviano di Ragusa, in cui i fratelli Xxxxx Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx vendevano ai coniugi Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx che, indivisamente ed in parti uguali, acquistarono il seguente immobile:

*“Appartamentino a pianterreno sito in Ragusa Ibla nella via XI Febbraio n. 28, composto da quattro vani (\*1) e accessioni e pertinenze relative, confinante con casa Xxxxx Xxxxx, con la via del Mercato e con la detta via XI Febbraio, salvo altri, sottostante a vani a piano primo di proprietà di Xxxxx Xxxxx, descritto in catasto alla partita 12773 foglio 102 particelle 279/2 e 280/3 – Cat.A/4 – Classe 1° - vani 5,5 – R.C. £.319”.*

*(\*1) Si aggiunge “Con sottostante ripostiglio ammezzato”*

Per cui, a seguito di testamento ed atto di registrazione di testamento pubblico, la debitrice diveniva proprietaria dell'ammezzato. Ma nel chiamato atto del 07/06/1990 rep. 58521, alla postilla 1, non è stato riportato l'identificativo catastale del sottostante ripostiglio ammezzato, apprezzato che a quel tempo l'ammezzato poteva non risultare “catastalmente” identificato con una particella univoca o un subalterno.

A seguito di approfondite indagini, si è rivelato il piano ammezzato essere identificato alla particella catastale 280/4 ed intestata alla ditta Xxxxx Xxxxx.

Quindi, sono state richieste alcune visure storiche al fine di comprendere la provenienza catastale ed il diritto con cui la signora Xxxxx Xxxxx vantava la proprietà dell'ammezzato. Purtroppo le informazioni indicate nella visura storica della particella 280/4 del foglio 403 della sez. Urbana A e nelle visure storiche alle situazioni precedenti, particelle 280/8 del foglio 102 della sez. Urbana B e particelle 278/4, 279/4 e 280/6 del foglio 102 della sez. Urbana B sono molto caotiche e non restituiscono alcuna indicazione certa. Pertanto, è stato richiesto appuntamento per visionare in archivio il fascicolo catastale dell'immobile.

A seguito di presa visione del fascicolo catastale, il sottoscritto formula la seguente ricostruzione storica.

### ***Ricostruzione Storica della proprietà del piano ammezzato.***

*Il piano ammezzato sottostante il cespite in esame (attualmente accessibile solo per mezzo della botola a pavimento, e non più come in origine per mezzo di una scala in muratura proveniente dal piano primo di Vico Scrofani n. 2), si trova nel mezzo di due unità immobiliari. Ed esattamente sotto il piano terra di via XI Febbraio n. 28 e sopra (ed in parte affiancato) il primo piano di Vico Scrofani n. 2.*

*Catastalmente si "ipotizza" essere stato, fin dall'inizio, censito come parte dell'intero piano primo dell'unità immobiliare con accesso dal vico degli Alpini (ex vico Scrofani) al civico 2, in quanto in origine accessibile direttamente da una scala in muratura che, partendo dal piano primo di Vicolo Scrofani n. 2, terminava il suo sviluppo proprio in quel livello ammezzato. Successivamente, in un determinato momento storico dell'immobile, a noi non desumibile in termini di tempo, il collegamento tra i due livelli per mezzo della scala in muratura veniva occluso, contemporaneamente veniva aperta una bucatara sul solaio di pavimento dell'unità immobiliare al piano terra di via XI Febbraio n. 28, creata una botola a pavimento e collegati i due livelli per mezzo di una scala removibile in legno.*

*In origine, l'intero corpo di fabbrica si apparteneva ad un unico proprietario, certo Xxxxx Xxxxx fù Xxxxx, giusta partita catastale n. 12773.*

*Molto probabilmente, durante il corso degli anni, gli eredi si sono goduti e poi suddivisi gli spazi interni.*

*Da partita catastale n. 12773, risulta che i fratelli Xxxxx Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx sono divenuti proprietari del piano terra con accesso dalla via XI Febbraio n. 28 (bene oggetto di stima), ricevendolo dal sig. Xxxxx Xxxxx fu Xxxxx, a seguito di atto di donazione/divisione del 16/02/1978 rep. 51526 rogato dal Notaio E. Ottaviano.*

*Da notare come, sia l'intervento di apertura sulla soletta e relativa scala in legno rimovibile che l'intervento di l'occlusione dell'originaria apertura che comunicava con la citata scala in muratura, per tipologia costruttiva e grado di vetustà, sembrano essere state realizzate ed apposte in epoca precedente l'atto di donazione/divisione.*

*Con posteriore atto di vendita del 07/06/1990 rep. 58521, rogato dal Notaio E. Ottaviano di Ragusa, i fratelli Xxxxx Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx vendevano ai coniugi Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx che, indivisamente ed in parti uguali, acquistarono il seguente immobile:*

*"Appartamentino a pianterreno sito in Ragusa Ibla nella via XI Febbraio n. 28, composto da quattro vani (\*1) e accessioni e pertinenze relative, confinante con casa Iacono, con la via del Mercato e con la detta via XI Febbraio, salvo altri, sottostante a vani a piano primo di proprietà di Carfi Concetta, descritto in catasto alla partita 12773 foglio 102 particelle 279/2 e 280/3 – Cat.A/4 – Classe 1° - vani 5,5 – R.C. £.319".*

*(\*1) Si aggiunge "Con sottostante ripostiglio ammezzato"*

*Ma nel chiamato atto, alla postilla 1, non è stata riportata la corrispondente intestazione catastale del sottostante ripostiglio ammezzato. Apprezzato che a quel tempo l'ammezzato poteva non risultare "catastalmente" identificato con una particella univoca, ma parte di una particella, resta da capire se la consistenza della stessa era da intendersi già parte*

*dell'intero piano terra di Via XI Febbraio n. 28, in catasto al foglio di mappa 102 particella 280/3, o ancora parte dell'intero piano primo di vico Scrofani n. 2, in catasto al foglio di mappa 102, particella 280/2.*

*Appena tre anni dopo, con atto di vendita del 01/07/1993, rep. 4690, rogato dal Notaio Giovanna Falco di Ragusa, tutti gli eredi Xxxxx (fra i quali anche i fratelli Xxxxx Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx) vendettero alla signora Xxxxx Xxxxx i 17/18 indivisi (poiché il restante 1/18 indiviso si apparteneva alla stessa acquirente) della casa in Ragusa Ibla, Vico Scrofani nn. 1, 2 e 3, composta da due vani a piano terra, e di quattro vani e servizi a piano primo... Immobile riportato alla partita 1798 del N.C.E.U. di Ragusa, foglio di mappa 102, mappali:*

*- 278/1, Vicolo Scrofani n. 3, piano Terra, cat. C/6, Cl: 1, mq. 20, R.C.L. 64.000*

*- 278/2 – 279/1 - 280/2, Vicolo Scrofani n. 2, piano Primo, cat. A/4, Cl: 2, v.c. 6, R.C.L. 324.000.*

*- 280/1, Vicolo Scrofani n. 1, piano Terra, cat. C/2, Cl: 3, mq. 51, R.C.L. 229.500.*

*Nel presente atto non viene citato il piano ammezzato. Trasferendo la particella 280/2, veniva trasferita anche la porzione di ammezzato che era stata venduta appena tre anni prima dagli stessi venditori Xxxxx Xxxxx, Xxxxx e Xxxxx ai coniugi Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx?*

*Resta indubbio che già all'epoca del atto di vendita del 1993, sia gli eredi venditori che l'acquirente Xxxxx Xxxxx erano a conoscenza che l'ammezzato era accessibile già solamente dalla botola al piano terra di via XI Febbraio e che l'entrata originaria dalla scala in muratura era già occlusa.*

*A seguito di richiesta Assistenza all'Utenza Professionale all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa, dopo aver visionato il fascicolo storico catastale, in un elaborato planimetrico prodotto dall arch. Xxxxx Xxxxx nel 1999, risulta rappresentato il piano ammezzato identificato alla particella 280/3, cioè l'allora piano terra di via XI Febbraio n. 28 (attuale p.lla 280/2, cespite pignorato).*

*A riprova di ciò, non si comprende la motivazione per la quale il medesimo Tecnico professionista, arch. Xxxxx Xxxxx, su incarico della signora Xxxxx Xxxxx di presentare una variazione catastale "a seguito di divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione" avvenuta nell'anno 1999 (interessante i beni limitatamente con accesso dal vicolo Scrofani 1, 2 e 3), abbia inserito anche il piano ammezzato, rappresentato alla particella 280/3, non di proprietà della Xxxxx Xxxxx.*

*Per cui, prima il piano ammezzato veniva fuso alla particella 280/6 (che comprendeva una porzione del piano mezzanino, tutto il piano primo ed il piano ammezzato in questione,*

denominato "secondo"), e dopo è stato nuovamente diviso da essi, originando prima la particella 280/8 e poi l'odierna particella 280/4 (vedasi allegato 4, documentazione catastale > elaborato planimetrico).

Non di meno, il tecnico della sig.ra Xxxxx Xxxxx, quando ha dovuto rappresentare graficamente la planimetria catastale del piano ammezzato alla particella 280/4 (ex 280/8), tuttora attuale, non potendovi accedere, in quanto l'unico accesso era già quello della botola, ma di proprietà terzi, ha irragionevolmente rappresentato graficamente l'accesso con un'apertura posta su un muro di confine di proprietà terzi (vedasi allegato 1, elaborato grafico > planimetria catastale p.lla 280 sub.4).

Infine, la stessa Xxxxx Xxxxx, conscia dell'errore di intestazione, ha potuto vendere agli attuali intestatari Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx, l'intera porzione di palazzo, con accessi dal Vico degli Alpini nn. 1, 2 e 3, ad eccezione del solo ammezzato identificato alla particella 280/4, che così è rimasto come un "residuo" di sua proprietà.

Alla luce di quanto sopra precisato, se ne deduce che:

1. Ad oggi, l'ammezzato risulta "catastalmente" censito al foglio 403 di Ragusa, Sez. A, particella 280/4 ed intestato erroneamente alla signora Xxxxx Xxxxx, **per cause non attribuibili alla debitrice;**
2. L'ammezzato ha una sua identificazione catastale, ma la particella 280/4 non è stata inclusa nell'atto di pignoramento, per cui non può essere ne stimata ne posta in vendita;
3. In forza del titolo di proprietà del 1990, la debitrice Xxxxx Xxxxx è materialmente proprietaria del bene individuato al piano ammezzato sottostante, ma detto bene necessita di voltura di intestazione;
4. Allo stato attuale, se il creditore procedente decidesse di non estendere il pignoramento, nell'ipotesi di una futura vendita forzata potrebbe costituirsi, per il bene oggetto di stima, il **gravame di un nuovo diritto di servitù passiva di passaggio** per permettere a terzi l'accesso al proprio piano ammezzato, attualmente non pignorato e catastalmente intestato ad altra ditta, apprezzato che l'unico accesso al piano ammezzato avviene univocamente dall'unità immobiliare posta in esecuzione.

## **Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**

L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del **libretto di impianto** (per impianti di riscaldamento/raffrescamento) debba essere obbligatoriamente allegato all' APE (Attestato di Prestazione Energetica) al momento della trasmissione da parte del soggetto certificatore al Sistema Informativo APE-SICILIA.

La compilazione e l'aggiornamento del libretto compete all'installatore.

Il responsabile dell'impianto può essere l'occupante, il proprietario o l'amministratore.

L'impianto termico esistente, di cui dispone l'unità immobiliare oggetto di stima, è privo di libretto di impianto.

Allo stato, l'APE non può essere trasmessa al Sistema Informativo APE-SICILIA e quindi prodotta agli atti.

Inoltre, in riferimento a quanto disposto all'interno della Circolare/Provvedimento Generale in tema di redazione APE/Acquisizione CDU, emanata dai Giudici delle Es. Imm. del Tribunale di Ragusa in data 18/12/2021, la documentazione APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, potranno essere predisposti solo a seguito di aggiudicazione del bene.

Per la redazione dell'APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, si quantifica un costo presunto di **€ 600,00**

## **Analitica descrizione del bene - Elementi utili per le operazioni di vendita**

Il bene consistere in un una unità immobiliare facente parte, nel suo complesso, di un immobile per civile abitazione composto da 4 livelli. Due livelli accessibili dal Vico degli Alpini e gli altri due livelli soprastanti accessibili dalla via XI Febbraio.

Tipologia: abitazione di tipo popolare.

Occupazione del Bene: Ad oggi libera.

Sita in Ragusa, Comune di 72.579 abitanti (al 31 dicembre 2020) dell'omonima provincia. Il territorio comunale ha una superficie di 442,66 km<sup>2</sup>, con una densità di popolazione pari a quasi 164 abitanti per km<sup>2</sup>. Gli abitanti del comune di Ragusa hanno un'età media di 44,99 anni e un reddito medio 17.500 euro.

Trattasi di zona centrale, a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di locali commerciali ai piani terra nelle vie di maggiore pregio. La zona è caratterizzata dalla

presenza di edifici pluri-piano di pregio architettonico, edificati ad inizio secolo Novecento ed anche in epoca precedente.

È posizionata nella zona terminale del centro storico di Ragusa Ibla, nei pressi della Chiesa delle Santissime Anime del Purgatorio, zona a notevole vocazione turistica.

Ottima la presenza di attività commerciali ai piani terra, strutture ricettive a vocazione turistica come B&B, case vacanze, affittacamere e servizi, sia pubblici che privati: nel raggio di poche centinaia di metri vi sono Palazzo Sortino-Trono, la Chiesa anzidetta, la torre dell'orologio, la caserma dei Carabinieri, Palazzo Cosentini, Chiesa di Santa Maria dell'Itria ed il vicino Palazzo della Cancelleria (Palazzo Nicastro) ed alcuni palazzi Settecenteschi ed Ottocenteschi. Inoltre nelle immediate vicinanze vi sono numerosi locali di ristoro e servizi.

Il bene si sviluppa su una superficie coperta complessiva di mq 125,43. Possiede una superficie esterna di pertinenza di mq. 3,99. mentre quella netta calpestabile totale è di 91,15 mq. Ogni singolo ambiente è così composto:

- ingresso di mq. 12,34 – H. int. 3,30 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- sottoscala di mq. 2,60 – H. int. varia
- WC di mq. 2,35 – H. int. media 2,82 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- vano di mq. 11,35 – H. int. 3,48 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- cucina di mq. 7,61 – H. int. 3,48 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- vano di mq. 8,34 – H. int. 3,48 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- disimpegno di mq. 4,58 – H. int. 3,48 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- accessorio di mq. 10,02 – H. int. 3,48 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- vano di mq. 9,37 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- vano di mq. 8,34 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)

#### Caratteristiche costruttive

- La struttura portante verticale è realizzata da muratura in blocchi di arenaria locale mista a pietrame informe e squadrata, riempita a sacco;

- I solai di interpiano sono realizzati con soletta piana in tavelle di laterizio poggiate su putrelle in ferro e soprastante massetto in cemento.

- I tamponamenti interni sono misti, alcuni in arenaria locale dello spessore di circa 20 cm ed altri in laterizio forato da 8 cm, intonacati.

- Le porte interne sono tutte in legno (struttura e pannellatura, su alcune la pannellatura soprastante è in vetro), ad anta battente. Telaio e coprifilo in legno, molto probabilmente originarie dell'epoca di costruzione, ad esclusione delle maniglie che sono databili ai decenni '60-'70 del secolo scorso.

- Diversi ambienti ricevono luce ed aria diretta, tranne gli ambienti contraddistinti come *sottoscala, WC, cucina, disimpegno e accessorio*.

- Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato in bronzo e vetro singolo. Il sistema oscurante è garantito da portelloni in legno.

- L'apertura che da accesso al bene dalla via XI Febbraio è formata rispettivamente:

- internamente da un portone in legno a due ante e soprastante sopra luce con infisso in legno, vetro singolo e grata in ferro;
- esternamente da un infisso in alluminio anodizzato color bronzo, a due ante battenti, tamponato con vetro singolo.

- I muri interni sono completamente finiti con tonachino e idropittura.

- È presente zocchetto battiscopa in marmo.

- Le pavimentazioni sono in parte in granigliato fino di cemento, in parte in mattoni di cemento con scaglie di marmo (il cosiddetto "arlecchinato" nelle nostre zone). Nel Wc e nella cucina, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Il Wc contiene un vaso igienico, un piatto doccia senza box, un bidet ed un lavandino, completi di rubinetteria.

Verifica di conformità degli impianti:

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non a norma. Il quadro elettrico contiene salvavita generale ed impianto non sezionato da interruttori magnetotermici differenziali. Le scatolette ad incasso 3 moduli, con placca, supporto, frutto e porta-frutto, sono del modello Btibino serie Magic. L'impianto idrico è in parte sottotraccia ed in parte sopra-traccia, del tipo con tubi e giunti in acciaio zincato filettati.

- Il recipiente di accumulo di acqua, posato in cucina, è del tipo parallelepipedo in PVC.

## Stato di conservazione

- Il Bene si presenta in discreto stato di conservazione. In negativo, in sede di sopralluogo, si sono evinti fenomeni di umidità dovute a risalita capillare limitatamente nella porzione dell'ingresso (unica porzione dell'unità immobiliare con muratura direttamente a contatto col terreno) e distacco di intonaco sul vano di 21,75 mq. di dubbia origine.

Anno di costruzione: Da planimetria catastale, antecedente il 1939.

## Calcolo della superficie commerciale lorda

Detta superficie è calcolata con le direttive emanate dal D.P.R. del 23/03/1998 n° 138, valido per immobili a destinazione ordinaria. Nel caso in esame, l'unità immobiliare è appartenente al gruppo R dove la superficie commerciale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili ;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura :

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ;

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (attuali C/6) e' computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie commerciale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non entra nel computo della superficie commerciale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso in esame:

#### **Piano terra**

mq 122,00 \* 1,00 (V. Principali e accessori a servizio diretto) mq 122,00

mq 3,99 \* 0,30 (balconi di pertinenza esclusiva) mq 1,20

**Totale superficie commerciale lorda mq. 123,20**

**Nel caso in cui il creditore optasse di estendere il pignoramento al piano ammezzato:**

#### **Piano terra**

mq 122,00 \* 1,00 (V. Principali e accessori a servizio diretto) mq 122,00

mq 3,99 \* 0,30 (balconi di pertinenza esclusiva) mq 1,20

#### **Piano ammezzato**

mq 41,00 \* 0,50 (Vani Accessori a serv. indiretto, ma comunicanti - soffitta) mq 20,50

**Totale superficie commerciale lorda mq. 143,70**

## Stima dell'immobile e coefficienti correttivi adottati

### Premessa.

Accertata la eccezionalità o particolarità del caso in esame, a seguito di colloquio verbale intercorso con il G.E. post-udienza, si è ritenuto “opportuno” eseguire una doppia valutazione, così da dare al creditore procedente degli “ulteriori elementi” utili a poter ponderare o meno la scelta di estendere il pignoramento al piano ammezzato.

Opzione che il creditore procedente si troverebbe ad effettuare solo dopo aver preso “contezza dei fatti” narrati nella presente perizia.

Per di più, la valutazione del piano ammezzato ad oggi, in caso di scelta di estensione del pignoramento, eviterebbe un nuovo incarico CTU da parte del G.E. necessario alla valutazione dell’ammezzato, con consistente risparmio sia in termini di durata processuale che di costi gravanti sulla procedura (ed indirettamente sulla parte debitrice).

### Differente valore di mercato del cespite , con o senza gravame di servitù.

Attualmente l’unità immobiliare (composta da piano terra e sottostante piano ammezzato) non è gravata da alcuna servitù. Come conseguenza dell’atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 28/06/2021, potrebbe presentarsi la eventualità di una vendita forzata del solo piano terra censito al Fg 403 di Ragusa, sez. A, particella 280/4, priva del sottostante piano ammezzato, adesso censito alla particella 280/4.

Post vendita, se le due porzioni di immobili si appartenessero a due diversi proprietari, tale situazione darebbe origine alla costituzione di una **servitù prediale di passaggio per destinazione del padre di famiglia**, normato dall’art. 1062 del Codice Civile. In tal caso si configurerebbe una servitù del tipo apparente, discontinua e affermativa.

La servitù di passaggio è il diritto del proprietario di un fondo di poter passare per il fondo vicino per poter accedere al proprio. Il piano terra pignorato si configurerebbe come fondo servente mentre il piano ammezzato sottostante come fondo dominante.

Naturalmente questo passaggio coattivo costituirebbe un danno per il fondo servente che andrebbe a gravare parecchio sull’appetibilità del bene stesso e gli farebbe subire un deprezzamento e una diminuzione di valore.

Per contro, il proprietario del fondo servente avrebbe diritto ad una compensazione economica proporzionata al danno che il passaggio altrui potrebbe comportare (indennità di asservimento, art. 1053 C.C.). Indennità che, su un immobile posto in vendita, potrebbe essere anche valutata da un ipotetico acquirente nel caso di un terreno agricolo ma complicato da accettare per un’abitazione. Per cui, essa avrebbe rilevanza esigua.

Ma come stimare questo deprezzamento dovuto all’eventuale asservimento? In ambito estimativo, una soluzione facilmente applicabile risiede nella quantificazione di una

percentuale di deprezzamento del bene pari alla perdita di valore dovuta alle limitazioni imposte dalla servitù. Nel caso in esame, la “più giusta” percentuale è improbabilmente quantificabile. Nella eventualità in cui il Perito non avesse scoperto accidentalmente la botola occultata, in ambito giudiziario, non trovando applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta per espressa previsione dell’art. 2922 c.c., tale vizio sarebbe rientrato nell’abbattimento forfettario quantificato per una soglia massima del 15% del valore venale. Oggettivamente il deprezzamento del bene per detta servitù potrebbe incidere per un valore maggiore del 15%. Ma a giudizio del CTU, quantizzare una percentuale in questa fase ha poco senso, in quanto alla fine sarà il mercato a quantificare il giusto deprezzamento.

A rigor di logica, una servitù di passaggio gravante su un fabbricato potrebbe scoraggiare qualsiasi compratore, con la concreta possibilità che il bene rimanga invenduto.

Per contro, una forte percentuale di deprezzamento già applicata nella iniziale fase (di valutazione) mortificherebbe inutilmente il bene oltre che procurare un danno alla parte debitrice per un vizio non causato dalla stessa.

Per cui, a parere del CTU, apprezzato che la condizione della probabile servitù di passaggio è stata ampiamente chiarita nella presente relazione di stima, è più corretto avvalorare la percentuale del 15%, lasciando al giudizio del mercato delle future vendite forzate il più corretto valore di deprezzamento del bene.

Altro parametro è l’individuazione della “dimensione” dell’unità immobiliare che si deprezza a seguito di servitù. Nel caso in esame, il passaggio di terzi all’interno dell’appartamento, considerato il punto in cui è ubicata la botola di accesso, deprezza l’unità immobiliare per l’intera superficie.

### Stima dell’immobile.

La determinazione del valore di mercato di un’immobile, si basa sulla formulazione di un giudizio di valore secondo i procedimenti trattati nella dottrina estimativa. La stima del cespite pignorato sarà formulata dallo scrivente attraverso il procedimento sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di simili caratteristiche, desumibili da informazioni ricavate presso agenzie immobiliari della città. Il criterio di stima adottato terrà anche conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore.

Il valore corrente di un'immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto, in un libero mercato di compra-vendite, alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in *condizioni normali*. Oggi dette condizioni sono fortemente influenzate dall'andamento del mercato immobiliare, dalla debolezza del sistema bancario e dal calo della produttività dovuta all'apertura ai mercati esteri e alle nuove realtà produttive. Non da meno la crisi economica ha determinato cambiamenti strutturali nella maggior parte dei mercati. Ciò ha prodotto un

notevole calo delle compravendite di immobili, ed aumento dell'offerta. Infatti, sulla base di scambi di informazioni avuti con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare, il sottoscritto ha potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona del centro storico di Ragusa superiore, (soprattutto nella sua parte più antica) si mantiene in uno stato di recessione permanente da parecchi anni ormai, ovvero con una crescente domanda per immobili localizzati nelle zone nuove (Pianetti, Brusce) o nelle zone a forte attrazione turistica ricettiva (Ragusa Ibla).

Le agenzie riferiscono di una elevata offerta e per contro registrano una quasi assenza di domanda, e molti immobili già in vendita nelle agenzie, trovano parecchie difficoltà ad essere venduti.

Vista la carenza di dati sulle compravendite in loro possesso, gli stessi agenti immobiliari trovano difficoltà a fornire dei valori di mercato attendibili. Si è potuto comunque accertare che il prezzo di mercato nella zona in esame, per edifici simili, può variare da un minimo di € 550 ad un massimo di € 800 a seconda dello stato di conservazione, dalla presenza o meno di pregio architettonico, dalla tipologia di strada da cui avviene l'accesso, dal piano, dall'esposizione/vista, dalla vicinanza/lontananza dai punti d'interesse della zona interessata.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri fabbricati simili aventi "discrete" rifiniture, ma incompleta in qualche sua parte come nel nostro caso in esame, si terrà conto di alcuni parametri che concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Tra i fattori che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- lievissima presenza di degrado fisico di umidità per risalita capillare solo nell'ingresso;
- impianti non conformi alla normativa vigente;
- Trattandosi di edificio ubicato nel centro storico, varie superfetazioni subite dal bene nel corso degli anni;
- Gli ambienti WC, cucina, accessorio di mq. 10,02 e disimpegno sono privi di apertura verso l'esterno;
- Gravame di servitù passiva di passaggio;

Detti fattori sopra enunciati, ad esclusione della servitù passiva di passaggio, sono componenti generalmente presenti in parecchi immobili della zona, per cui il valore al mq. della zona intrinsecamente già ne tiene conto.

Tra i fattori che influiscono ad incrementare il valore dell'immobile si enunciano:

- Buona ubicazione. La zona è corposa di strutture ricettive (B&B, affittacamere, case vacanza, ecc.);

- Unità immobiliare dal comodo ingresso al piano con suggestiva vista sulla cava San Leonardo sul lato opposto;
- adatto a persone con ridotte o impedito capacità motorie effettuando lievi modifiche;
- esternamente, gli stipiti, la cornice ed i fregi in pietra sono in buono stato manutentivo e ben conservati.

In Virtù di quanto sopra, si definisce un valore al metro quadrato che, a giudizio del C.T.U., poteva essere di **€ 700,00 al metro quadro**, ma per effetto del gravame della servitù passiva, si riduce a  $€ 700,00 * -15\% = € 595$  al metro quadro.

Solo ai fini conoscitivi, si riportano i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), primo semestre 2022. Come si potrà constatare in appresso, in comparazione, il valore/mq del bene oggetto di valutazione si collocherebbe ad un valore un po superiore a quello intermedio di quelli compravenduti nella zona, ma con l’aggravio della servitù passiva si colloca ad un valore leggermente maggiore rispetto al valore minimo;

Provincia: RAGUSA  
 Comune: RAGUSA  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale  
 Stato conservativo: Normale  
 Codice di zona: C5 – Semicentrale/RAGUSA IBLA  
 Valore di mercato (€/mq) Min: € 540 Max: € 780 su Superf. Lorda

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolato in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite

595,00 €/mq \* 123,20 mq. = **€ 73.304,00**

Al valore venale stimato si opera un abbattimento forfettario nella misura del 15% che tiene conto della assenza di garanzia per vizi occulti e l’esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito.

€ 73.304,00 \* 0,85 = **€ 62.308,40**



Firmato Da: ALESSANDRELO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fe66fbf489650f350170de33477b65

A detrarre tutte le spese per regolarizzare il cespite:

Per conformità allo strumento urbanistico	€	1.575,00
APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica	€	600,00
TOT. Spese	€	<b>2.175,00</b>

Detratte tutte le spese all'importo sopra stimato, il valore commerciale finale attribuibile al cespite diventa:

€ 62.308,40 - € 2.175,00	€	60.133,40
--------------------------	---	-----------

Il cespite viene posto in vendita **per la quota intera** di proprietà del debitore, per cui:

€ 60.133,40 * 1,00 =	€	60.133,40
	in cifra tonda	€ <b>60.000,00</b>

Nel caso in cui il creditore optasse di estendere il pignoramento al piano ammezzato:

700,00 €/mq * 143,70 mq. =	€	<b>100.590,00</b>
----------------------------	---	-------------------

Al netto dell'abbattimento forfettario nella misura del 15%

€ 100.590,00 * 0,85 =	€	85.501,50
-----------------------	---	-----------

Detratte le spese per la regolarizzazione: € 85.501,50 - € 2.175,00	€	83.326,50
---	---	-----------

Valore commerciale finale.	In cifra tonda	€ <b>83.300,00</b>
----------------------------	----------------	--------------------

### Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Il bene è stato pignorato per l'intera proprietà, per cui non risulta necessario procedere al giudizio di divisione.

### Pagamento dell'IVA al trasferimento

Il bene pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'IVA in quanto appartenente a persona fisica.

## Conclusioni

Il sottoscritto, nell'assolvere la funzione di Ausiliare del Giudice, quindi nel pieno rispetto dei principi di indipendenza, terzietà e imparzialità che gli competono, avendo adempiuto al mandato conferitogli, si ritiene disponibile per qualsiasi chiarimento in merito alla presente perizia di stima.

Si allegano alla presente relazione:

- 1. Documentazione grafica;
- 2. Documentazione fotografica;
- 3. Verbali di accesso;
- 4. Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico, Visure catastali;
- 5. Titoli di proprietà;
- 6. Stato civile. Estratto di matrimonio;
- 7. Ispezioni ipotecarie: Elenco sintetico delle formalità;

Ragusa, 29 ottobre 2022

Il C.T.U.

Dott. Alessandro Alessandrello architetto

