

# TRIBUNALE di SIRACUSA

## -Sezione Civile-

**C.T.U.** (ai sensi dell'art. 195 comma III c.p.c.)

NEL RICORSO PROMOSSO DA:

CONTRO

**N° 2085/21 R.G.**

G.R.: *DOTT. GABRIELE PATTI*

Data udienza: 26 gennaio 2023

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



## Sommario

PREMESSA.	2
<b>1. FATTO.</b>	5
<b>2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI.</b>	7
LOTTO A	7
LOTTO B	15
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.</b>	18
RISPOSTA AL QUESITO <b>1</b> : <i>descrizione dei beni e appartenenza alle parti.</i>	19
DESCRIZIONE DEI BENI.	19
TITOLI DI PROVENIENZA.	20
RISPOSTA AL QUESITO <b>2</b> : <i>regolarità urbanistica.</i>	21
RISPOSTA AL QUESITO <b>3</b> : <i>valore venale dei beni.</i>	22
RISPOSTA AI QUESITI <b>4</b> E <b>5</b> : <i>progetto di divisione.</i>	25
RISPOSTA AL QUESITO <b>6</b> : <i>proposta conciliativa.</i>	26
<b>4. CONCLUSIONI.</b>	26



**TRIBUNALE di SIRACUSA**  
- SEZIONE CIVILE -

OGGETTO: consulenza tecnica di ufficio nella causa promossa da  
contro

.. N°

2085/2021 R.G.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**

**PREMESSA.**

Ill.mo dott. Gabriele Patti, G. I. del Tribunale di Siracusa, seconda sezione civile.

Con ordinanza del 15 novembre 2021, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata dalla S.V.III.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile iscritto al n° 2085/2021 R.G. (ricorso ex art. 702 bis c.p.c.) promossa da

2

in persona del curatore fallimentare Avv.

elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Piero Filioley che lo rappresenta e difende, contro i signori:

- nato a

ed ivi residente in via





78, CONVERTITO IN LEGGE N. 122/2010;

- 3) **VALUTARE I BENI IN COMUNIONE**, CHIARENDO I CONCRETI ELEMENTI DI STIMA E DI CONFRONTO ASSUNTI A SOSTEGNO DELLA STIMA EFFETTUATA;
- 4) **PREDISPORRE UN PROGETTO DI DIVISIONE**, SECONDO LA QUOTA SPETTANTE A CIASCUNA PARTE IN BASE AI RELATIVI TITOLI DI PROVENIENZA, IN NATURA OVVERO, IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI MATERIALE RIPARTIZIONE DEGLI IMMOBILI TRA GLI AVENTI DIRITTO, MEDIANTE FORMAZIONE DI QUOTE CON PREVISIONE DI CONGUAGLI IN DENARO, TENENDO CONTO, QUALORA POSSIBILE, DELLA VOLONTÀ DELLE PARTI;
- 5) OVE I BENI NON SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI, **DARE ADEGUATA SPIEGAZIONE DI DETTA INDIVISIBILITÀ**;
- 6) **TENTARE LA CONCILIAZIONE TRA LE PARTI**.

Il giuramento ed il conferimento di incarico venivano fissati per il giorno 6 dicembre 2021, ore 09:45 (differenti al 16/12/2021 ore 11:15).

In tale sede, dopo il rito del giuramento, la S.V.III.ma stabiliva il termine entro cui trasmettere la relazione alle parti, autorizzava le parti a far pervenire le proprie osservazioni entro i successivi 30 giorni; disponeva il termine ultimo di ulteriori 30 giorni per il deposito in cancelleria della relazione, delle eventuali osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse. Veniva fissato, altresì, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20 gennaio 2022, ore 09:30 sui luoghi per cui è causa. Sempre in sede di conferimento d'incarico, il procuratore di parte ricorrente rappresentava quanto segue: *"è già stato raggiunto accordo per lo scioglimento della comunione di tre lotti (due terreni ed un fabbricato, lotti n° 3-4-5 del ricorso*



introduttivo), mentre permane la necessità di sciogliere la comunione dei lotti nn° 1-2°.

La sottoscritta, dopo aver ritirato ed esaminato la documentazione presente all'interno dei fascicoli di parte, nel giorno ed all'ora stabiliti, si recava presso i luoghi oggetto della presente CTU e precisamente ad Augusta in via Mar mediterraneo n° 15 scala F, piano 2°.

Ivi giunta, trovava il signor \_\_\_\_\_, parte convenuta, unitamente al quale venivano ispezionati l'appartamento ed il garage, eseguendo rilievi metrici, riscontri fotografici e prendendo appunti in separati fogli, quindi, alle ore 10:45, venivano chiuse le operazioni peritali (cfr. doc. A\_verbale di sopralluogo).

Successivamente, sulla scorta dei rilievi effettuati durante il sopralluogo, dal successivo lavoro di tavolino, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto all'elaborazione della presente relazione, divisa nelle seguenti parti:

1. Fatto;
2. Individuazione e descrizione dei luoghi.
3. Risposte ai quesiti del Giudice.
4. Conclusioni.

## 1. FATTO.

In data 30 aprile 2021 il \_\_\_\_\_, in persona del curatore fallimentare \_\_\_\_\_, rappresentato e difeso dall'avv. Piero Fillioley, presentava ricorso ex art. 702 bis c.p.c. al Tribunale Civile di Siracusa, nel



quale così esponeva:

*“In data 15/1/2013 il Tribunale di Siracusa ha dichiarato il fallimento dell*

*[...]la è  
titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2, insieme sopra  
citato, in regime di separazione dei beni, sui seguenti beni immobili:*

- 1. appartamento in Augusta, Via Mar Mediterraneo n. 15, palazzina F, P. 2, censito nel C.F. del predetto Comune al Foglio 36, par. 302, sub. 11, Cat. A/3;*
- 2. garage in Augusta, Via Mar Mediterraneo n. 15, palazzina F, P. 2, censito nel C.F. del predetto Comune al Foglio 36, par. 302, sub. 6, Cat. C/6.*

*I suddetti beni risultano gravati da ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 22/11/2007 ai nn. 28031/6600, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a., [...] contro [...] quale titolare  
della ditta individuale denominata “  
”, [...].*

*Successivamente, con atto ai rogiti del medesimo Notaio S. Marciano di Siracusa stipulato il 29/12/2010, i Sigg.ri e si rendevano acquirenti delle predette unità immobiliari site in Augusta, Via Mar Mediterraneo n. n. 15, palazzina F, P. 2, censito nel C.F. del predetto Comune al Foglio 36, par. 302, subb. 11 e 6. [...].*

*Dovendo procedere alla liquidazione della massa attiva fallimentare, la Cura-tela odierna attrice chiedeva al G.D. di essere autorizzata a promuovere giudizio di divisione riguardante i predetti immobili. [...].*



*Si pone oggi l'esigenza di promuovere giudizio di divisione degli stessi per consentire la liquidazione delle quote di titolarità della fallita nella procedura fallimentare. [...].”*

La S.V.III.ma quindi con ordinanza del 15 novembre 2021 disponeva la consulenza tecnica d'ufficio in oggetto, nominando C.T.U. la sottoscritta, ing. Silvia Cassar Scalia.

## 2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

I beni immobili oggetto della presente relazione di CTU sono rappresentati dai seguenti lotti:

- A. piena proprietà di un appartamento sito in Augusta, via Mar Mediterraneo n° 15/17;
- B. piena proprietà di un garage sito in Augusta, via Mar Mediterraneo n° 15/17;

7

### LOTTO A

Il bene immobile oggetto del presente procedimento civile, denominato dalla sottoscritta lotto "A", è formato dalla piena proprietà di un appartamento condominiale, destinato a civile abitazione, sito al piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, ubicato a Augusta in via mar Mediterraneo n° 15/17, nella periferia nord, in zona denominata "Monte Amara", distante circa 800 ml dalla costa. La zona un tempo nasceva come area di villeggiatura, ma oggi è in forte espansione residenziale.

Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 36, p.lla 302 sub 11, cat. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale m<sup>2</sup> 117,00, rendita €



621,04, P.2°, int. 3, edificio F, in testa a \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) e \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni).

Il fabbricato, individuato dalla palazzina F del residence condominiale, confina da tutti i lati con area condominiale, mentre l'intero residence confina a nord-ovest con via Mar Mediterraneo, a nord-est e sud-est con terreno incolto, a sud-ovest è in aderenza ad altra area contenente un edificio abitativo.

A seguire si riporta un'immagine estrapolata da Google Earth riproducente la posizione della palazzina "F" del residence.



L'organismo strutturale della palazzina risale a circa il 2006, è a quattro elevazioni



fuori terra, presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, tramezzature interne in laterizi forati, solai orizzontali latero-cementizi e copertura piana a terrazzo calpestabile, accessibile dal torrino scale.

La prima elevazione (piano terra) accoglie tutti i garage pertinenziali, tra i quali il successivo lotto "B", le restanti elevazioni (piano primo, secondo e terzo) ospitano, ciascuna, due appartamenti per piano (totale 6 appartamenti).

L'intonaco esterno è del tipo civile con apposizione di tinteggiatura di colore rosa tenue e bordeaux (quest'ultimo colore è steso solamente in corrispondenza del parapetto del terrazzo condominiale) e si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Al fabbricato si accede dai civici 15 e 17 di via Mar Mediterraneo a mezzo di due cancelletti in lamierino, uno pedonale e l'altro carrabile che immettono nell'area condominiale (cfr. foto 1, 2 e 3).

*Foto 1\_ ingresso carrabile e pedonale da via Mar Mediterraneo.*



Foto 2\_ prospetto sud-ovest su area condominiale.



Foto 3\_ prospetto nord-est su area condominiale.



I vari livelli sono collegati da un ascensore e da una scala interna con ringhiera in alluminio tipo legno e gradini interamente (pedata, alzata e battiscopa) rivestiti con lastre in marmo.

Tutti gli infissi esterni sono in legno massello e sono provvisti, quale sistema di oscuramento, di persiane in PVC verniciato colore verde.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale.

Il corpo di fabbrica non presenta caratteristiche di pregio, non mostra segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova, complessivamente, in ottime condizioni di manutenzione.

L'appartamento costituente il lotto "A" è articolato nei seguenti ambienti: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n° 3 camere, servizio igienico, lavanderia e ripostiglio.

Tali ambienti presentano tutti altezza interna pari a ml 2,80, pavimentazione con mattonelle in ceramica, così come il rivestimento alle pareti del servizio igienico e della lavanderia.

Il bagno principale si compone di n° 4 pezzi di porcella di colore bianco (lavabo a colonna, vaso con cassetta esterna, bidet e vasca rettangolare la cui parete è ricoperta da mattonelline cm 2,5x2,5); la lavanderia si compone di n° 2 pezzi di porcella di colore bianco (piloza incassata su un mobile in melamina e vaso con cassetta esterna e piatto doccia con parete in pvc).

L'intonaco è del tipo civile con applicazione di tinteggiatura di colore differente nei vari ambienti; in cucina, lo strato di finitura delle pareti, risulta messo in opera con la



tecnica decorativa dello spatolato.

Le porte interne sono in legno impiallacciato, quella che separa il soggiorno dal disimpegno presenta grande lastra in vetro decorato.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, prendono luce ed aria attraverso aperture prospicienti l'area condominiale circostante.

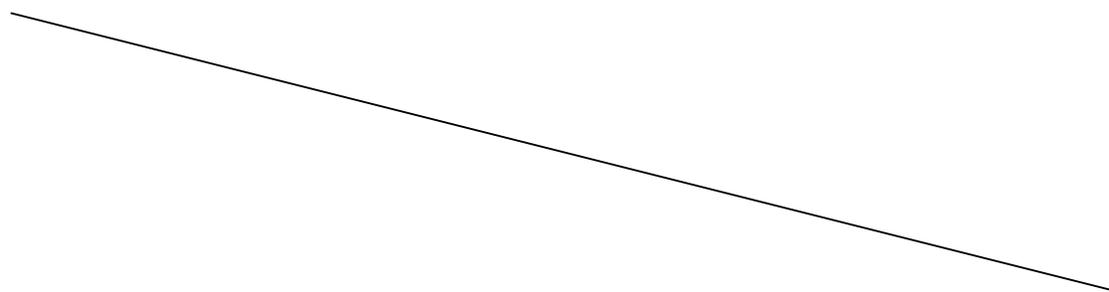
Il soggiorno e la cucina sono dotati, ciascuno, di balcone.

Quale sistema di riscaldamento/raffrescamento sono presenti elementi radianti in alluminio verniciato bianco alimentati da una caldaia a metano; altresì è presente un condizionatore a split posto nel disimpegno.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono ottime (cfr. foto 4, 5, 6 e 7).

Tale appartamento risulta abitato dai

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO COSTITUENTE IL LOTTO "A", comprendente la superficie equivalente<sup>1</sup> dei balconi e della veranda, È PARI A CIRCA M<sup>2</sup> 113,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:



<sup>1</sup> Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene 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 principali.



## LOTTO "A"

	mq
INGRESSO-SOGGIORNO	20,52
CAMERA 1	9,67
CAMERA 2	12,77
CAMERA 3	15,75
DISIMPEGNO	4,50
RIPOSTIGLIO	2,28
CUCINA	17,93
SERVIZIO IGIENICO	6,70
LAVANDERIA	4,58
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	14,21
	<b>SUPERFICIE LORDA</b>
	<b>108,91</b>
BALCONE CUCINA	9,16
BALCONE SOGGIORNO	4,82
	<b>SUP. COMM. EQUIVALENTE (9,16+4,82)*30%</b>
	<b>4,19</b>
	<b>TOT. SUP. COMM. (108,91+4,19)</b>
	<b>113,10</b>

Foto 4\_Lotto A: ingresso-soggiorno.



Foto 5\_Lotto A: wc con infisso esterno e interno.



Foto 6\_Lotto A: disimpegno con infissi interni.

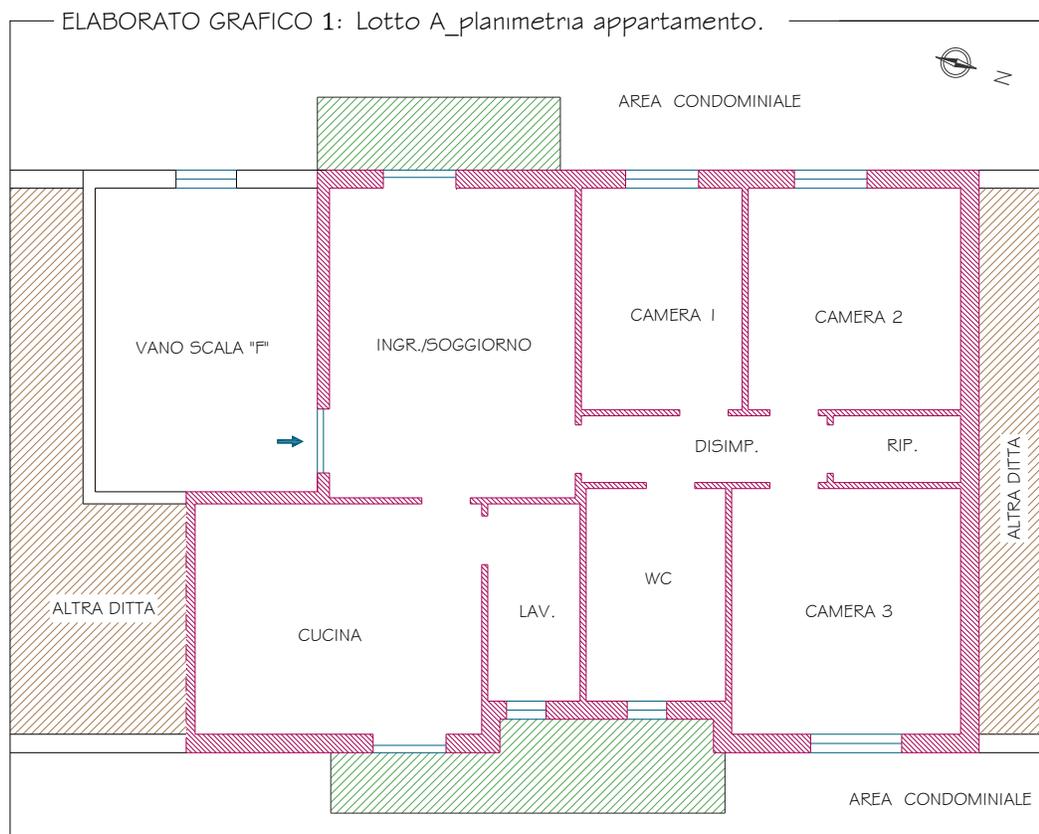


14

Foto 7\_Lotto A: cucina prospiciente il soggiorno.



A seguire si riporta l'elaborato grafico 1 raffigurante la planimetria dell'appartamento costituente il lotto "A".



15

## LOTTO B

Il bene immobile oggetto del presente procedimento civile, denominato dalla sottoscritta lotto "B", è formato dalla piena proprietà del garage di pertinenza del precedente lotto A, sito al piano terra del medesimo corpo di fabbrica ospitante il lotto A.

Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 36, p.lla 302 sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 18,00, rendita € 75,30, P.T., int. 3, edificio F, in



testa a Contello Stefania (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) e Neri Filadelfo (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni).

Il garage confina a nord-est con portico, a sud-ovest con area condominiale, a sud-est e nord-ovest è in aderenza ad altri garage di proprietà di terzi.

Al fabbricato si accede sia da un accesso carrabile, dotato di infisso in alluminio verniciato verde ad apertura verticale manuale, sia da un accesso pedonale, prospiciente il portico e provvisto di infisso in PVC.

All'interno del garage, avente altezza interna pari a ml 2,55, è presente un punto acqua a servizio di una pilozza incassata su un mobile in melamina.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica, mentre l'intonaco è del tipo civile a gessetto senza alcuna tinteggiatura.

Tale garage risulta utilizzato da

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono ottime (cfr. foto 8 e 9).

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL GARAGE COSTITUENTE IL LOTTO "B" È PARI A CIRCA M<sup>2</sup> 20,00,

ottenuta dal seguente ambiente con indicata la relativa superficie netta:

LOTTO "B"		mq
GARAGE		18,00
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		1,80
	SUPERFICIE LORDA	<u>19,80</u>
	<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>	<b>19,80</b>



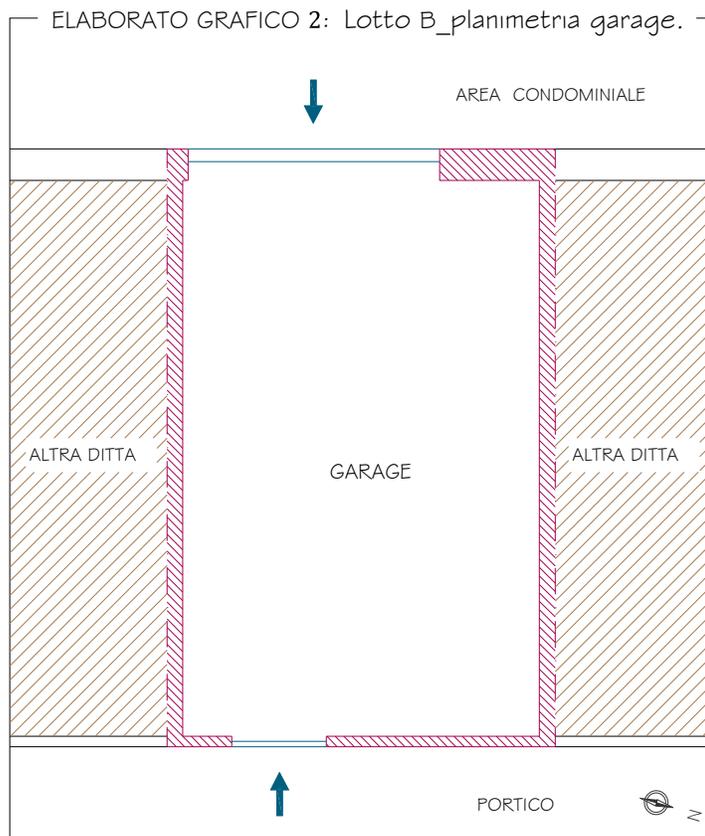
Foto 8\_ lotto B: prospetto sud-ovest con infisso esterno.



Foto 9\_ lotto B: interno del garage.



A seguire si riporta l'elaborato grafico 2 raffigurante la planimetria dell'appartamento costituente il lotto "B".



### 3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

#### 3.1 PREMessa.

Si chiede alla sottoscritta di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *ESAMINATA LA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ESPLETATI GLI EVENTUALI NECESSARI ACCERTAMENTI, INDIVIDUARE E DESCRIVERE I BENI O LE QUOTE DI PROPRIETÀ SUI BENI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE, VERIFICANDO L'ATTUALE APPARTENENZA*



DI ESSI ALLE PARTI IN CAUSA IN BASE AI RELATIVI TITOLI DI PROVENIENZA;

- 2) **ACCERTARE**, IN VIA PRELIMINARE, **LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI** AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE, **IVI COMPRESA LA CONFORMITÀ ALLO STATO DI FATTO DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE**, SULLA BASE DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA CATASTALE, PREVISTE DAL COMMA I-BIS DELL'ART. 29, INTRODOTTO DALL'ART. 19, COMMA 14, DEL D.L. 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE N. 122/2010;
- 3) **VALUTARE I BENI IN COMUNIONE**, CHIARENDO I CONCRETI ELEMENTI DI STIMA E DI CONFRONTO ASSUNTI A SOSTEGNO DELLA STIMA EFFETTUATA;
- 4) **PREDISPORRE UN PROGETTO DI DIVISIONE**, SECONDO LA QUOTA SPETTANTE A CIASCUNA PARTE IN BASE AI RELATIVI TITOLI DI PROVENIENZA, IN NATURA OVVERO, IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI MATERIALE RIPARTIZIONE DEGLI IMMOBILI TRA GLI AVENTI DIRITTO, MEDIANTE FORMAZIONE DI QUOTE CON PREVISIONE DI CONGUAGLI IN DENARO, TENENDO CONTO, QUALORA POSSIBILE, DELLA VOLONTÀ DELLE PARTI;
- 5) OVE I BENI NON SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI, **DARE ADEGUATA SPIEGAZIONE DI DETTA INDIVISIBILITÀ**;
- 6) **TENTARE LA CONCILIAZIONE TRA LE PARTI.**

### 3.2 RISPOSTE.

RISPOSTA AL QUESITO 1: *descrizione dei beni e appartenenza alle parti.*

DESCRIZIONE DEI BENI.

L'ESATTA INDIVIDUAZIONE, UBICAZIONE E INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI DEI DUE LOTTI È STATA GIÀ



TRATTATA DALLA SOTTOSCRITTA AL PRECEDENTE PUNTO 2 con corredo di restituzioni fotografiche (da 1 a 9) ed elaborati grafici (1 e 2) riproducenti le planimetrie costituenti i due lotti.

Si rimanda quindi alla lettura di tale punto al fine di avere una esaustiva contezza della consistenza degli immobili e dei dati catastali dei beni immobili oggetto della presente relazione.

#### TITOLI DI PROVENIENZA.

Gli immobili costituenti i due lotti appartengono, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, ai signori **ANTONIO MARIANO** e **GIUSEPPE MARIANO** ai quali pervennero per atto di vendita del 29/12/2010, Notaio Sergio Marciano da Siracusa, ivi trascritto il 30/12/2012 al nn° 28692/20081 da potere del signor **ANTONIO MARIANO**.

A **ANTONIO MARIANO** sono pervenuti per edificazione su terreni acquistati per atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del 29/03/2006, Notaio Sergio Marciano da Augusta, trascritto a Siracusa il 04/04/2006 al nn° 63991/16857 da potere di **ANTONIO MARIANO** con sede in **Augusta (SR) Via Ruggero Settimo, 10**.

A **ANTONIO MARIANO** sono pervenuti i prefati terreni per atto di compravendita del 23/02/2005, Notaio Sergio Marciano da Augusta, trascritto a Siracusa il 24/02/2005 al nn° 4754/2894 da potere di **ANTONIO MARIANO**.

A **ANTONIO MARIANO** sono pervenuti per atto di compravendita del 19/07/2002, Notaio Sergio Marciano da Augusta, trascritto a Siracusa il 23/07/2002 al nn° 12829/9869



da potere dei signori *.....*

Ai signori *.....* e *.....* sono pervenuti, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, per successione legittima alla propria madre *.....*, giusta dichiarazione di successione del 03/11/1986, trascritta a Siracusa il 09/03/1987 ai nn° 4283/3205.

**RISPOSTA AL QUESITO 2: regolarità urbanistica.**

Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili costituenti i lotti A e B è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli, tutti rilasciati dal Comune di Augusta

- [CONCESSIONE EDILIZIA N° 57/2005](#) rilasciata l'11/11/2005 relativa alla costruzione di n° 4 edifici per complessivi n° 24 appartamenti;
- [CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N° 11/2006](#) rilasciata il 15/11/2006;
- [ABITABILITÀ PROT. N° 11338](#) rilasciata il 20/02/2011.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è perfettamente conforme a quella catastale presentata al catasto fabbricati dell'Agenzia del territorio di Siracusa il 30/11/2010, mentre presenta delle lievi difformità rispetto a quella allegata alla concessione edilizia in variante.

Dette difformità consistono nelle seguenti variazioni:

- attualmente alla lavanderia si accede dalla cucina, mentre nel progetto la porta era ubicata nel disimpegno;
- attualmente il soggiorno è rappresentato da una stanza avente planimetria



rettangolare regolare, mentre nel progetto presentava un'appendice di circa cm 100 a vantaggio del disimpegno.

Si fa presente che, tuttavia, dette difformità, non avendo comportato un aumento di volumetria né modifica al prospetto esterno, non rappresentano un abuso edilizio e comunque sono regolarizzabili presentando all'ufficio preposto apposita istanza di sanatoria ai sensi D.Lgs. n° 380/2001, i cui oneri, comprensivi della sanzione amministrativa e delle spese tecniche, ammontano a circa € 1.500,00.

Il fabbricato ricade in zona EC/2 (zona agricola, preferenziale per residenza stagionale) del P.R.G. del Comune di Augusta.

La zona fa parte del Piano Paesaggistico nel *Paesaggio locale 06 "Balza di Agnone, monte Tauro ed entroterra megarese"*.

Non è soggetto ad alcun vincolo paesaggistico.

### RISPOSTA AL QUESITO 3: *valore venale dei beni.*

#### CRITERI DI STIMA.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale degli immobili costituenti la seguente procedura civile si sono effettuati due tipi di stima: la prima (STIMA A REDDITO) fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda (VALORE DI MERCATO) fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul sito internet Immobiliare.it).

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti è stato assunto come il più



probabile valore venale attribuibile all'immobile (cfr. all. I\_ Valutazioni OMI).

### *STIMA A REDDITO.*

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Augusta e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo =  $R_l$ ).

Per cui  $R = R_l - (Q + Imp.)$ , dove:

R = reddito netto medio annuo;

$R_l$  = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di  $R_l$ ) e quota di reintegrazione (4% di  $R_l$ );

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di  $R_l$ );

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + Imp.) = € "Z"$$

$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissano i canoni mensili riportati nella tabella a seguire.



Pertanto si avrà “canone anticipato” x 12 mesi = “reddito lordo annuo”.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il “canone al netto delle imposte” che per i 12 mesi ci darà il “reddito annuo al netto delle imposte”.

Capitalizzando al 3% e considerando un’incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{“reddito netto annuo”} \div \text{“tasso di capitalizzazione”} \times \text{“incidenza spese”}$$

	canone anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
<b>LOTTO A</b> appart.	€ 450,00	€ 292,50	€ 3.510,00	3,0%	10% <b>Valore V'</b> <b>€ 105.300,00</b>
<b>LOTTO B</b> garage	€ 50,00	€ 32,50	€ 390,00	3,0%	10% <b>Valore V'</b> <b>€ 11.700,00</b>

24

### VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull’indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull’esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un’indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione, per condizioni di



stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato complessivi al m<sup>2</sup> risultano essere mediamente i seguenti:

	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
LOTTO A	113,00	€ 1.000,00	€ 113.000,00
LOTTO B	20,00	€ 550,00	€ 11.000,00

#### VALORE FINALE.

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

	Valore V'		Valore V"	÷	VALORE
LOTTO A	€ 105.300,00	+	€ 113.000,00	2	€ 109.150,00
LOTTO B	€ 11.700,00	+	€ 11.000,00	2	€ 11.350,00
			TOTALE		€ 120.500,00

25

Riepilogando, IL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE COMPLESSIVO DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI CTU, DECURTATO DELLE SPESE DI SANATORIA, È PARI A € 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00)

#### RISPOSTA AI QUESITI 4 E 5: *progetto di divisione.*

La quota di diritto è stabilita in parti uguali per ciascun avente diritto. Nel caso in esame, gli aventi diritto sono due:

Le quote di fatto devono essere formate comprendendo, in ciascuna, una quantità di immobili di uguale natura e qualità in proporzione all'entità di ciascuna quota di diritto.



Poiché i due lotti costituiscono attualmente un'unica unità immobiliare abbastanza funzionale (appartamento e garage pertinenziale) e considerato che un'eventuale parcellizzazione di essi ne ridurrebbe sia la funzionalità che il valore venale (relativamente al garage, addirittura, è proprio impossibile fisicamente crearne due porzioni, poiché non potrebbero avere le dimensioni tali da poter essere definiti "garage", in quanto sarebbe impossibile ospitarvi un'autovettura), la sottoscritta può affermare che NON È POSSIBILE PREDISPORRE UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE DEI BENI OGGETTO DELLO SCIoglimento DELLA COMUNIONE ASSEGNANDO A CIASCUN CONDIVIDENTE LA QUOTA DI PROPRIA SPETTANZA.

**RISPOSTA AL QUESITO 6: *proposta conciliativa.***

La sottoscritta inoltra la presente alle parti con sollecitazione di giungere ad un auspicabile bonario componimento della lite da comunicare alla sottoscritta entro il termine di giorni 30 dalla trasmissione della presente relazione.

26

#### 4. CONCLUSIONI.

La sottoscritta conclude la presente affermando quanto segue:

- oggetto della formazione di quote sono DUE LOTTI CHE RAPPRESENTANO UN'UNICA UNITÀ FUNZIONALE (APPARTAMENTO CONDOMINIALE + GARAGE PERTINENZIALE);
- il più probabile VALORE VENALE COMPLESSIVO DEI BENI, decurtato delle spese per sanare i piccoli abusi edilizi rilevati, è pari a € 119.000,00 (euro centodiciannove mila/00);
- NON È STATO OPPORTUNO PROPORRE UN PROGETTO DI DIVISIONE, in quanto ne



ridurrebbe notevolmente il valore complessivo dell'immobile e ne inficerebbe o, addirittura, annullerebbe la funzionalità

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allega e ne fanno parte integrante:

- allegato I\_valori OMI;

altresì si allega:

- doc. A\_verbale di sopralluogo.

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole, inoltra la presente alle parti al fine di concedere la formulazione di eventuali osservazioni da trasmettere alla medesima entro il termine dei TRENTA giorni stabilito dalla S.V.III.ma.

Noto, 25 novembre 2022

IL C.T.U.

*Ing. Silvia Cassar Scalia*



*Cassar Scalia*



# VALUTAZIONE SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI.

(ai sensi dell'art. 195 comma III c.p.c.)



In data 28 novembre 2022, nei termini di legge, la sottoscritta inoltrava ai procuratori costituiti, a mezzo lettera trasmessa tramite pec (cfr doc. B\_ lettera per trasmissione relazione alle parti con conferma di ricevimento), la relazione ai sensi dell'art. 195 comma III c.p.c., concedendo loro, così come stabilito dalla S.V.III.ma, il termine di giorni 30 per la formulazione di eventuali osservazioni (scadenza 27/12/2022).

A tutt'oggi (11 gennaio 2023), poiché nessuna delle parti processuali ha trasmesso note e/o osservazione, ritenuto il mandato conferito, la sottoscritta CTU procede al deposito della presente, RIPORTANDOSI INTEGRALMENTE ALLA RELAZIONE GIÀ STESA E CONFERMANDO LE CONCLUSIONI RASSEGNAE.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla S.V.III.ma.

Si rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Alla presente si allegano:

- doc. B\_ lettera per trasmissione relazione alle parti con conferma di ricevimento;
- parcella delle spese e competenze tecniche.

Noto, 11 gennaio 2023

IL C.T.U.

*Ing. Silvia Cassar Scalia*



