



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. n. 1676/2024 r.g.

PROMOSSO DA

_____ ,
rappresentata e difesa dall'Avv. _____

ATTRICE

CONTRO

_____ ,
rappresentato e difeso dall'Avv. _____

CONVENUTO

G.U.: Dott. Angela DEL'ALI

C.T.U.: Ing. Antonino CULTRERA



SOMMARIO

PREMESSA	3
ESAME DEGLI ATTI	3
Atto di citazione dell sig.ra	4
Memorie Convenuto.....	5
SOPRALLUOGO	6
RISPOSTA AL QUESITO	7
CONCLUSIONI	13
ALLEGATI	14



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con Provvedimento del 22/01/2025, il sottoscritto Ing. Antonino Cultrera, libero professionista con Studio Tecnico in Siracusa via Brenta n. 65 ed in Palazzolo A. via G. Italia n. 39, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato C.T.U. nel procedimento civile n. 1676/2024 r.g. dall'Ill.mo G.U. Dott.ssa Angela Dell'Ali che assegnava il termine del 20/04/2025 per l'invio della relazione peritale alle parti, il termine del 30/04/2025 alle parti per le osservazioni e ulteriore termine al C.T.U. fino al 15/05/2025 per il deposito telematico della relazione definitiva; all'uopo lo scrivente prestava il rituale giuramento con modalità telematica. Con il suddetto provvedimento allo scrivente C.T.U. veniva conferito incarico affinché *"valuti l'immobile oggetto del giudizio e che dica se sia divisibile oppure no e in caso positivo rediga un progetto divisionale"*.

Il nominato C.T.U. in data 27/01/2025 accettava l'incarico conferitogli con contestuale giuramento di rito e successivamente fissava per il 17/02/2025 l'apertura delle operazioni peritali al fine di periziare l'unità immobiliare *de quo*.

A causa del tardivo riscontro dell'UTC di Augusta in merito all'esistenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di causa, il C.T.U. ha chiesto ed ottenuto dal G.U. una proroga del termine assegnatogli fino al 16/06/2025.

ESAME DEGLI ATTI

Prima di svolgere il sopralluogo nell'immobile in oggetto il C.T.U. ha esaminato gli atti di causa per conoscere le richieste avanzate dalle parti in causa.



Atto di citazione dell sig.ra

La sig.ra] _____ ricorreva in giudizio al fine di sciogliere la comunione relativa all'immobile sito in Augusta in via Trieste nn. 14-16, in catasto al foglio 91 (oggi fg. 54) particella 306 (oggi p.lla 466) subalterno 6, tale da ottenere la ripartizione della somma ricavata dalla vendita del suddetto immobile in proporzione delle rispettive quote di proprietà (50% ciascuno) con il coniuge _____

Con atto di compravendita del 22/12/2003, stipulato dal notaio Fabio Tierno di Augusta, i coniugi F _____ in ragione di un mezzo indiviso ciascuno, acquistavano la proprietà dell'immobile ad uso civile abitazione a P.T., facente parte di un edificio in condominio sito in Augusta via Trieste nn.14-16 e censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al Foglio 91 p.lla 306 sub 6.

Parte attrice precisa che con ricorso per separazione giudiziale notificato in data 21/02/2023, promuoveva un giudizio di separazione dal coniuge (procedimento n. 190/2023 r.g. Tribunale di Siracusa). Il Presidente della Seconda Sezione Civile Dott.ssa Concetta Maggiore autorizzava i coniugi a vivere separati e non assumeva alcun provvedimento in materia di assegnazione della casa coniugale esulando dalla cognizione del Giudice, attesa la mancanza di figli minori o equiparati.

Parte attrice espone che tutti i tentativi volti alla divisione bonaria dell'appartamento in comunione sono risultati inefficaci ed il sig. _____ continua a risiedere presso la casa coniugale e trattiene tutti i beni mobili, arredi ed elettrodomestici la cui metà stimata in € 3.000,00 dovrà essere corrisposta a parte attrice. Aggiunge inoltre che recatasi presso la casa coniugale per prelevare i propri indumenti e beni personali, non vi ha rinvenuto più nulla di ciò che vi aveva lasciato, compreso le coperte ricamate, le tovaglie ricamate, le lenzuola regalatele dalla madre in occasione delle



nozze ed il proprio abito da sposa. Beni aventi valore affettivo e materiale stimati in € 5.000,00 per i quali ha denunciato e querelato l'ex coniuge I

Memorie Convenuto

Il sig. _____ contesta tutto quanto dedotto ed eccepito da parte attrice nell'atto di citazione perché a suo parere infondato in fatto ed in diritto.

Il convenuto, contrariamente a quanto asserito da parte attrice, ritiene che i tentativi finalizzati al perseguimento di una divisione bonaria della casa coniugale non hanno mai avuto esito positivo a causa del comportamento reticente della sig.ra I

la quale non ha mai voluto prendere in considerazione le proposte di divisione alternative formulate dallo stesso. Secondo il sig. _____ la conformazione dell'immobile con affaccio su due vie e due ingressi porterebbe a dividere e ricavare, tramite un intervento edilizio in economia, due distinti mini appartamenti da assegnare uno a ciascun coniuge; inoltre deduce ancora che l'alienazione potrebbe avvenire tramite canali di vendita privati ed attraverso appositi siti internet al fine di risparmiare i costi della mediazione delle agenzie immobiliari. È da tenere conto che il convenuto, dalla vendita della casa coniugale, intende ricavare una somma che possa consentirgli di acquistare un appartamento più piccolo ma comunque dignitoso e confortevole per soddisfare le proprie esigenze abitative. A quanto sopra la sig.ra _____ si è sempre palesemente opposta.

Parte convenuta evidenzia di non promuovere argomentazioni ostative alla vendita e rileva di continuare a risiedere all'interno della casa coniugale in virtù del fatto di essere proprietario al 50% dello stesso immobile che di fatto costituisce l'unica u.i. dove lo stesso può abitare non possedendo altri immobili a differenza



dell'ex coniuge sig.ra P . Inoltre il convenuto rileva che non ha mai manifestato la volontà di trattenere i beni mobili, gli arredi e gli elettrodomestici presenti all'interno della casa coniugale ma secondo il è la sig.ra che ha portato via tutti i beni ed effetti personali e prosciugato il conto bancario comune.

Quanto alla richiesta di corresponsione della somma di € 3.000,00 quale corrispettivo del valore dei beni mobili presenti nella casa coniugale ne contesta in toto sia la spettanza che la quantificazione per le ragioni sopra esposte e per la mancanza di perizia che quantomeno possa determinarne consistenza e valore.

Con tutto quanto sopra riportato il sig. I non si oppone alla richiesta di scioglimento della comunione e divisione giudiziale.

SOPRALLUOGO

In espletamento dell'incarico ricevuto il C.T.U. con pec inviata ai procuratori delle parti fissava l'apertura delle operazioni peritali per il 17/02/2025 presso l'immobile in oggetto e precedentemente indicato.

In tale data si recò nell'immobile oggetto di causa sito in Augusta (SR) in via Trieste nn. 14-16; ivi, oltre allo scrivente, parteciparono al sopralluogo per parte attrice sig.ra I mentre per parte convenuta interveniva personalmente il si assistito dall'Avv.

. Alla presenza dei soggetti sopra citati, con la scorta della planimetria catastale lo scrivente C.T.U. provvedeva a svolgere un'accurata ricognizione dei luoghi tramite dettagliati rilievi metrici prendendo appunti in separati fogli e raccogliendo la necessaria ed ampia documentazione fotografica del cespite *de quo*.



RISPOSTA AL QUESITO

“Il C.T.U. valuti l’immobile oggetto del giudizio e dica se sia divisibile oppure no ed in caso positivo rediga un progetto divisionale”.

Al fine di riscontrare compiutamente il quesito dell’Ill.mo Giudice, il C.T.U. ha proceduto descrivendo in dettaglio l’immobile oggetto di causa, delineandone lo stato dell’arte e la situazione urbanistica e catastale, così da poter estrapolare gli elementi essenziali utili sia alla redazione della corretta stima dell’immobile per la commerciabilità del bene sia alla verifica di comoda divisibilità del cespite.

Descrizione dell’immobile

Il bene oggetto di causa è costituito da un appartamento sito al piano terra di una palazzina condominiale ubicata nel centro urbano del Comune di Augusta, in via Trieste nn. 14-16 angolo via Montello. La palazzina ubicata in zona centrale, avente tipologia edilizia “a schiera” e realizzata a metà degli anni sessanta, comprende nell’insieme cinque piani fuori terra con terrazza praticabile ad uso comune; presenta struttura portante in muratura e solai di tipo latero-cementizio con il collegamento tra i piani consentito solo per mezzo di scala interna.

La palazzina presenta il prospetto a piano terra con battiscopa in marmo ed intonaco colorato. Esternamente l’edificio si presenta in sufficiente stato di manutenzione con rilevante criticità determinata dal cattivo stato dei balconi.

L’appartamento oggetto di valutazione ed eventuale divisibilità, oltre all’accesso dal vano scala condominiale individuato dal civico 16, presenta un secondo accesso esclusivo contrassegnato dal civico 14. Confina ad est con la via Trieste dalla quale ha l’accesso, a nord con il vano scala condominiale mentre a sud ed ovest



risulta in adiacenza con unità immobiliari di altre ditte. L'abitazione risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Augusta con i seguenti dati:

N.C.E.U. - COMUNE DI AUGUSTA								
Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
54	466	6	1	A/4	3	6 vani	----	€ 257,20
Indirizzo: Traversa Prima V. Soccorso Piano T.								
Intestati:								
							Proprietà ½	
							Proprietà ½	

L'unità immobiliare posta al piano terra comprende una superficie coperta di circa mq 107,00 oltre a due pozzi luce di complessivi mq 14 posti rispettivamente a sud ed a nord che consentono il corretto ricambio d'aria e buona illuminazione per tutti gli ambienti. L'appartamento è dotato di un ingresso dal vano scala condominiale e di un ingresso-soggiorno accessibile dal civico 14 di via Trieste; inoltre è costituito da tre vani, cucina, bagno e ripostiglio e l'altezza libera di piano risulta pari a m. 3,66. Gli ambienti si presentano rifiniti con pavimentazione interna ed esterna (pozzi luce) in ceramica, il rivestimento del bagno e della zona cottura è in ceramica smaltata, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio pre-verniciato mentre le pareti sono con intonaco cementizio pitturato.

Di seguito l'elenco delle caratteristiche costruttive e degli impianti tecnologici:

Sistemi costruttivi:

Struttura portante verticale in muratura costituita da blocchetti calcarei

- Solai in latero-cemento;
- Scala condominiale in c.a. con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro;



Finiture esterne:

- Rivestimento prospetto con intonaco colorato;

Impianti:

- Lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avvengono tramite allaccio alle reti comunali;
- Allaccio alle reti elettrica e telefonica nazionali.

Gli ambienti si presentano ben organizzati con forma e dimensioni razionali, ben disimpegnati e soleggiati sia dalla strada comunale sia dai due pozzi luce; internamente mostrano un sufficiente stato di manutenzione.

Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Dai provvedimenti edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta lo scrivente ha rilevato che sotto il profilo urbanistico la costruzione in cui insiste l'appartamento in oggetto è stata edificata dal sig.) nell'ambito di un progetto relativo alla "costruzione di un edificio in via S. Cuore nel Comune di Augusta", oggi via Trieste angolo via Montello.

Per la costruzione in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli urbanistici:

- *Nulla Osta Per Lavori Edili pratica n. 96/65, rilasciato il 07 giugno 1965 al sig. Noè Vincenzo;*
- *Variante al progetto n. 96/1965 approvata il 06/07/1966;*
- *Abitabilità rilasciata il 14/07/1966.*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni sopra citate si rileva la corrispondenza dei divisori interni, mentre sul pozzo luce condominiale sono stati realizzati dei divisori dell'altezza di circa m 2,50 per la riservatezza dei condomini a



piano terra che non inficiano la regolarità urbanistica; quindi lo scrivente ha potuto confermare la conformità dell'immobile sotto il profilo urbanistico.

Parimenti il C.T.U. ha riscontrato la conformità con la scheda planimetrica depositata presso gli Uffici del Catasto Provinciale.

Valutazione dell'immobile

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita in base all'allegato C del D.P.R. n° 138/98, che può essere riassunta come di seguito:

Abitazione	Superficie lorda in mq	Coefficiente di Raguaglio	Superf. Comm. ragguagliata
Piano T.	106,69	100%	106,69
Pozzi Luce	14,31	30%	4,29
Totale superficie commerciale dell'immobile		mq	110,98
Superficie commerciale arrotondata		mq	111,00

Quindi il C.T.U. ha proceduto a valutare il bene in oggetto come appresso indicato:

- *Criterio di stima utilizzato*

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in astratto, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente relazione, il C.T.U. ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione



dei fabbricati come nel presente caso, il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Ai fini estimativi, la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo in conto le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, con particolare riferimento all'ubicazione, vetustà, allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima del fabbricato di via Trieste nn. 14-16 nel Comune di Augusta, il C.T.U. ha preso in considerazione i seguenti elementi:

- a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione al fine di tener conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (come la rivista "Il Consulente Immobiliare" edita da "Il Sole 24 ore");
- b) i dati dei valori immobiliari dell'OMI nel Comune di Augusta (SR) zona "C2/Semicentrale" per il rispettivo segmento di mercato (abitazione del tipo economico) al solo fine di valutarne la variabilità temporale;
- c) i valori dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle vicinanze aventi caratteristiche simili estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate.
- d) i valori degli annunci apparsi sulle emeroteche cittadine con i dati ottenuti da professionisti della zona, al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento del valore finale



del cespite più corrispondente ad una compravendita per poter redigere la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato dell'immobile *de quo*; successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

I valori per l'immobile accertati procedendo *ut supra* sono stati riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Alla luce delle caratteristiche del fabbricato di via Trieste nn.14-16 in Augusta il prezzo unitario emerso dalle valutazioni di cui sopra risulta pari ad € 650,00/mq. Quindi rapportando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi dell'all. C del D.P.R. n° 138/98), per il fabbricato di via Trieste nn.14-16 censito in catasto al foglio 54 p.lla 466 sub. 6 piano terra si ottiene il seguente valore di mercato:

- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene
mq. 111,00 x €/mq. 650,00 = € 72.150,00 → In C.T. € 72.000,00

Verifica della divisibilità dell'immobile

L'analisi dell'appartamento nella sua interezza ed attuale stato di fatto (due ingressi a piano terra) apparentemente potrebbe consentire la divisione in due lotti; tuttavia le caratteristiche specifiche dell'appartamento ubicato a piano terra all'interno di una palazzina condominiale, con impedimento a qualsiasi intervento sul prospetto per modifica delle aperture e con i divisori interni che in parte individuano la struttura portante verticale dell'edificio, non consentono di effettuare la suddivisione in natura tra le due parti in causa. Di fatto non risulta attuabile in ragione delle difficoltà materiali ed oggettive nel dover garantire l'indipendenza dei servizi ed



accessori a ciascuno dei condidenti all'interno della medesima volumetria esistente; inoltre non risulta possibile conferire adeguate dimensioni ai nuovi ambienti e realizzare gli impianti tecnologici indipendenti secondo le previste norme igienico sanitarie. Nello specifico il C.T.U. ha studiato diverse soluzioni volte alla realizzazione del frazionamento dell'abitazione che ci occupa senza riuscire ad individuarne almeno una idonea a soddisfare le norme igienico-sanitarie vigenti in modo da poter ottenere l'approvazione dell'UTC di Augusta; a ciò si aggiunge anche la non comoda divisibilità dovuta alla necessità di realizzare lavori sia in prospetto (la cui imprescindibile autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale non è certa) sia internamente per i servizi da creare, il tutto con esborso economico non trascurabile.

Pertanto lo scrivente ha valutato l'immobile in Augusta al piano terra di via Trieste nn. 14-16, censito nel N.C.E.U. al foglio 54 p.lla 466 sub 6, al fine di individuare potenziali acquirenti dello stesso oppure per consentire l'acquisizione dell'intera proprietà da parte di uno degli attuali intestatari.

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto, rilevata la materiale indivisibilità e verificata la conformità urbanistica e catastale, il bene possiede tutti i necessari requisiti di commerciabilità per eventuale stipula di Atto di Compravendita con soggetti terzi o cessione di quota.

Il C.T.U. stimando il valore dell'appartamento di cui trattasi pari ad € 72.000,00 (settantaduemila/00), ha proceduto alla predisposizione delle due quote, ciascuna pari ad € 36.000,00, quale importo in denaro da corrispondere ad un condidente nel caso di interesse dell'altro o spettanti a ciascuno in caso di compravendita con soggetti terzi.



Con tutto quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene d'aver espletato l'incarico conferitogli e rimane a disposizione con prontezza a rispondere ad ogni eventuale ulteriore richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare ai fini di giustizia.

ALLEGATI

Ad ausilio dell'Ill.mo Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

- All.1 - Elaborato fotografico;
- All.2 - Verbale di sopralluogo;
- All.3 - Richiesta accesso atti UTC di Augusta;
- All.4 - Nulla Osta lavori Edili Pr. 96/65 con elaborato grafico;
- All.5 - Elaborato grafico Progetto di Variante;
- All.6 - Autorizzazione di Abitabilità del 14/07/1966;
- All.7 - EdM Augusta fg. 54 p.lla 466;
- All.8 - Visura storica e planimetria catastale;
- All.9 - Comunicazione avvio operazioni peritali.

Siracusa, 16 Giugno 2025

Il C.T.U.

**** Ing. Antonino Cultrera***

(*) Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. con norme collegate; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

