

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.Es. 327/2023

Giudice: Dott.ssa Concita Cultrera

Relazione integrativa

La Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, con provvedimento del 23/09/2025, ha richiamato l'esperto affinché *“risponda al quesito indicato al punto IX del provvedimento di conferimento dell'incarico, con riguardo ai beni pignorati pro quota, ovvero nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota”* e affinché *“riveda quanto relazionato in merito all'incidenza del diritto di abitazione sulla valutazione degli immobili interessati”*.

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, in ottemperanza a quanto sopra richiesto, con riguardo ai beni pignorati pro quota, rappresenta quanto segue:

- Il Lotto 2 è composto da due appartamenti e due garage facenti parte dell'edificio, sito in Francofonte (SR) via Della Vittoria nn. 51, 53, 55 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 1199 sub 1, sub 2, sub 4, sub 5. Si ritiene che il bene, di cui è sottoposta a esecuzione forzata *la quota indivisa di ½ del diritto di nuda proprietà, ovvero del diritto di proprietà limitato dal diritto di abitazione del coniuge superstite*, non risulta comodamente divisibile sotto il profilo giuridico ed economico per la presenza del citato diritto di abitazione che interessa l'immobile nel suo complesso. Si ritiene, inoltre, che un'eventuale divisione in lotti separati



potrebbe negativamente incidere sulla commerciabilità delle singole unità e che, di contro, trattare il compendio come lotto unico possa facilitare la divisione e la vendibilità del bene semplificando, per esempio, la trattativa con il coniuge;

- Il Lotto 3 risulta catastalmente composto da due appartamenti e due garage facenti parte dell'edificio sito in Francofonte (SR) corso Dei Mille nn. 146, 148, 150 - N.C.E.U. foglio n. 43 particella n. 2313 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, di cui è sottoposta a esecuzione forzata *la quota indivisa di ½ del diritto di proprietà*. Allo stato dei luoghi le due unità risultano funzionalmente unificate e costituiscono un'unica abitazione articolata su due livelli: piano destinato alla zona notte e piano destinato alla zona giorno; come riportato nella relazione peritale, i due livelli sono utilizzati come un'unica unità abitativa con i garage pertinenze dell'unica abitazione. Alla luce del sistema ambientale dell'immobile e della sua utilità complessiva, tenuto conto della necessità delle opere edilizie e impiantistiche necessarie per rendere gli appartamenti effettivamente autonomi, si ritiene che la divisione del compendio non sia conveniente ai fini della migliore commerciabilità del bene e, dunque, non possa qualificarsi come "comoda divisibilità";
- Il Lotto 4 è composto dai terreni siti in Francofonte (SR) contrada Sant'Antonio - N.C.T. foglio n. 26 particelle nn. 224, 322, 1553, 1554, 1642, avente una capacità edificatoria complessiva di mc 5.758,00, al prezzo di 35€/mc, secondo le previsioni urbanistiche stabilite dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente. Si ritiene che i terreni, di cui è sottoposta a esecuzione forzata *la quota indivisa di ½ del diritto di proprietà*, non siano comodamente divisibili in quanto la divisione produrrebbe lotti non autonomi dal punto di vista urbanistico e determinerebbe la perdita di valore del compendio.

Per quanto riguarda il valore delle quote pignorate, si riporta quanto già scritto nella relazione peritale:



Lotti	Valore quota indivisa
Edificio bifamiliare, con due garage, in Francofonte (SR) via Della Vittoria nn. 51, 53, 55	€ 47.500,00
Edificio unifamiliare con due garage in Francofonte (SR) corso Dei Mille nn. 145, 147, 149	€ 42.500,00
Terreni in Francofonte (SR) contrada Sant'Antonio sn	€ 50.000,00

Con riguardo all'incidenza del diritto di abitazione sulla valutazione degli immobili interessati, l'esperto non ha ritenuto di svalutare il compendio su cui grava il diritto citato per le caratteristiche ambientali dell'edificio di via Della Vittoria, costituito da due appartamenti e due garage, autonomamente separati ed equivalenti dal punto di vista estimativo; pertanto, la stima è stata effettuata con riferimento al valore dell'intero compendio immobiliare, ai fini della determinazione della quota oggetto di pignoramento. Altresì, è stato ritenuto opportuno formare un unico lotto per migliorarne l'attrattività commerciale e facilitare le operazioni di vendita.

Si rappresenta che nella relazione del 08/01/2025, per un refuso, è stato scritto "*diritto di abitazione del futuro acquirente delle quota pignorata*" invece di "*diritto di proprietà*".

L'esperto stimatore ritiene di avere risposto al mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 12/03/2026

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo

