

TRIBUNALE DI SIRACUSA

- II SEZIONE CIVILE -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tipo di procedimento: **Contenzioso**

Numero di ruolo generale: **3970/2025**

Omissis (attrice)

contro

- ***Omissis (esecutata convenuta)***
- ***Omissis n.q. curatore liquidazione giudiziale di Omissis (comproprietario convenuto)***

e

- ***Omissis (intervenuta nel procedimento)***

Giudice: **Dott. Giuseppe Solarino**

C.T.U.: **Ing. Giovanni Riscica**

Tribunale di Siracusa
II SEZIONE CIVILE

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giuseppe Solarino

1. PREMESSA

In data 25/03/2026 venivo nominato dalla S.V. C.T.U. in merito alla causa civile iscritta al n°**3970/2025** R.G. promosso da ***Omissis*** contro ***Omissis*** e ***Omissis* n.q. curatore liquidazione giudiziale di *Omissis*** con ***Omissis*** quale società intervenuta nel procedimento, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il bene immobile oggetto di causa procedendo alla sua individuazione, ubicazione, indicazione dei dati catastali ed acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata, con esplicita autorizzazione ad accedere presso i competenti uffici per l'espletamento di dette incombenze ed il rilascio dei necessari documenti;*
- 2) accerti la conformità del bene alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, indicando se eventuali difformità riscontrate siano, all'occorrenza, sanabili;*
- 3) accerti tramite visure l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
- 4) determini il corrente valore di mercato dell'immobile, specificando, nel caso in cui lo stesso sia gravato da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del bene medesimo.*

In data 01/04/2026 lo scrivente ha provveduto telematicamente all'accettazione dell'incarico ed al giuramento promissorio di rito tramite dichiarazione sottoscritta, nel rispetto di quanto gli veniva richiesto dalla S.V..

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Così come avvisato le parti in causa costituite a mezzo PEC del 09/04/2026, il giorno 20/04/2026 alle ore 9:30, il sottoscritto, al fine di dare inizio alle operazioni peritali di rito, si è recato presso l'immobile oggetto di causa, sito ad Augusta (SR) C.da Cavaleria in Via degli Oleandri n°31. Al sopralluogo non era presente nessuno e pertanto lasciai un biglietto nella buca delle lettere della convenuta Sig.ra ***Omissis*** con il quale la invitavo a contattarmi con urgenza. Ciò avvenne lo stesso giorno e pertanto concordammo la data per l'effettuazione dell'accesso all'immobile per il giorno 22/04/2026 e di tale decisione avvisai subito a mezzo PEC le parti in causa costituite. A tale sopralluogo era presente solamente la Sig.ra ***Omissis*** che mi consentì l'accesso all'immobile e le operazioni peritali sono consistite nell'effettuare un'attenta e completa ispezione dell'immobile sia al suo interno che all'esterno, eseguendo inoltre un accurato rilievo fotografico e rilievi metrici annotati insieme ad appunti vari su separati fogli.

Infine è bene evidenziare che nel corso del suddetto sopralluogo non sono sorte né contestazioni né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto da parte della convenuta che ha regolarmente firmato il Verbale di Sopralluogo (*all. 1*).

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 descriva il bene immobile oggetto di causa procedendo alla sua individuazione, ubicazione, indicazione dei dati catastali ed acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata

3.1.1. Individuazione, ubicazione e indicazione dei dati catastali

L'immobile oggetto di causa, consistente in una villa con garage di pertinenza, risulta essere di proprietà dei coniugi ***Omissis*** e ***Omissis*** in regime di comunione

legale dei beni. Esso è situato nel Comune di Augusta (SR) Monte Tauro, C.da Cavaleria in Via degli Oleandri n°31, individuabile oltremodo anche con le seguenti coordinate GPS (37° 15' 46.64" N – 15° 13' 20.13" E).

Dal punto di vista catastale l'immobile è composto da due subalterni che rappresentano rispettivamente la villa ed il garage di pertinenza e precisamente:

Dati catastali:

Villa: *F. 37 P.lla 163 sub 2 Cat. A/7 Classe 2* (vedasi *Visura storica catastale - all. 3a*)

Garage: *F. 37 P.lla 163 sub 3 Cat. C/6 Classe 2* (vedasi *Visura storica catastale - all. 3b*)

3.1.2. Descrizione dell'immobile oggetto di causa

Trattasi di una villa edificata alla fine degli anni '80 su un lotto di terreno di 1304 mq di forma pressoché rettangolare facente angolo su due diverse vie che oggi si presenta completamente recintato ed accessibile dal civico n°31 della Via degli Oleandri tramite un cancello pedonale e da un cancello carrabile a due ante ad apertura elettrica dalla Via delle Magnolie.

La villa, di forma molto articolata ed irregolare, consta di due piani fuori terra e di uno seminterrato che comprende anche il garage ed ha le coperture ai vari livelli in parte del tipo piano a terrazze praticabili ed in parte a tetti a falde.

La sua struttura portante è antisismica, realizzata con pilastri e travi in cemento armato, solai del tipo latero-cementizi gettati in opera e rampe di scale anch'esse in c.a., mentre le murature di tamponamento sono a doppio strato di laterizio forato con intercapedine dello spessore complessivo di 30 cm ed i tramezzi in laterizi forati dello spessore di 8 cm.

Le sue facciate, intonacate e rifinite con un rivestimento al quarzo plastico, si presentano in mediocri condizioni di conservazione e di decoro generale in quanto

il loro strato di finitura appare diffusamente dilavato ed in parte rigonfio e/o distaccato, cosa che ha comportato in certe zone l'ammaloramento del sottostante intonaco fino ad arrivare al distacco di ampie sue porzioni con il conseguente ed inevitabile degrado delle strutture in cemento armato dove esistenti, con la conseguente presenza di numerose lesioni anche importanti. Tale situazione di avanzato degrado delle facciate è inevitabilmente anche la causa di diversi danni all'interno dell'immobile nonché di formazioni di condensa e muffe, causati da infiltrazioni localizzate (*umidità da invasione*).

Internamente la villa si presenta abbastanza luminosa e ben arieggiata in quanto dotata di numerose ed ampie aperture oltre a prospettare su tutti i lati sull'ampio giardino caratterizzato dalla presenza di numerose piante ornamentali di diversa specie che, al netto della superficie occupata dal fabbricato, dall'area a parcheggio esterna, dalle zone pavimentate e dai marciapiedi, ha una superficie di circa 900 mq. Essa inoltre appare suddivisa ai vari livelli in maniera decisamente funzionale e con forme dei vani molto originali e ben studiate nei dettagli soprattutto in corrispondenza dei due livelli principali, adibiti rispettivamente a zona giorno e zona notte, dove le rifiniture appaiono tutt'oggi abbastanza lussuose ed in alcuni casi ricercate, mentre sono di buona qualità al piano seminterrato.

I tre livelli sono messi in comunicazione internamente da un'ampia ed elegante scala, mentre la terrazza principale di copertura si raggiunge dal 1° piano tramite una scala a chiocciola metallica localizzata all'interno di un volume tecnico non abitabile, per poi svilupparsi dentro un elemento architettonico-strutturale di forma cilindrica, vetrato in sommità, che la contiene perfettamente.

La villa, considerando i soli ambienti abitabili dei due livelli fuori terra, aventi

altezza netta di 2,70 m, ha complessivamente una consistenza di 8,5 vani catastali, mentre ha una superficie lorda complessiva, escluso le aree scoperte, di 230 mq.

Il garage, all'interno del quale possono essere parcheggiate due autovetture, è munito di due basculanti ad apertura elettrica ed ha, così come l'intero piano seminterrato, un'altezza netta di 2,50 m, mentre la sua superficie lorda è di 35 mq e quella utile di circa 32,50 mq (vedasi *Planimetria catastale - all. 4b*).

In particolare al piano terra, oltre ad una zona ingresso nella quale è presente l'elegante scala che collega tutti e tre i livelli, troviamo in ordine, un grande salone, un disimpegno, un'ampia cucina-soggiorno, un bagno ed una lavanderia, nonché come pertinenze esterne due verande coperte di superficie paria a circa 19,50 e 15,50 mq, alle quali si accede rispettivamente dalla cucina-soggiorno e dal disimpegno, ed una terrazza di superficie paria a circa 20 mq, accessibile dal salone, schermata da un'originale *quinta* curva composta da 6 pilastri collegati superiormente da una trave. Al 1° piano troviamo in ordine, un disimpegno con zona destinata agli armadi, due camere da letto, un bagno ed un volume tecnico non abitabile adibito in realtà a salottino, nonché come pertinenze esterne due terrazzini di superficie pari a circa 13,50 e 8,50 mq ai quali si accede rispettivamente dalla camera da letto matrimoniale e da quella singola. Infine al piano seminterrato troviamo innanzi tutto una grande cantina che in realtà è adibita principalmente a cucina-soggiorno, nonché un ampio deposito, utilizzato come ripostiglio e stireria ed un disimpegno che consente di accedere ad un bagno ed al già descritto garage (vedasi *Planimetrie catastali - all. 4a*).

A completamento della descrizione dell'immobile, è importante precisare che in merito a quanto sopra riportato **esso non è divisibile** ed inoltre è opportuno mettere in evidenza che attualmente la

lussuosità di certe rifiniture interne, come ad esempio il pavimento al piano terra in granito nero utilizzato anche come rivestimento della scala, il parquet al 1° piano ed il pavimento in cotto al piano seminterrato, nonché le porte interne in legno massello di palissandro con elementi in vetro di murano utilizzato anche per la realizzazione di una parete divisoria nel salone e nelle finestre del vano scala e tanto altro ancora, contrasta con lo stato di degrado riscontrabile al 1° piano, e precisamente nella camera da letto matrimoniale, nel disimpegno, nel vano scala e nel tonino cilindrico che consente di raggiungere la terrazza principale, dove sono visibili gravi ammaloramenti delle tinteggiature dei soffitti e di quelle delle pareti con effetto spatolato, dei sottostanti intonaci ed anche del parquet, il tutto a causa di infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla sovrastante terrazza, dalle coperture del vano scala e del tonino, nonché dalle facciate.

Dal punto di vista tecnologico sono presenti degli impianti aggiuntivi quali quelli di video citofonia, allarme, filodiffusione, fotovoltaico ed inoltre esiste un impianto di riscaldamento con piastre elettriche ed una trivella autorizzata munita di pompa sommersa.

3.2 accerti la conformità del bene alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, indicando se eventuali difformità riscontrate siano, all'occorrenza, sanabili

L'immobile è stato edificato in virtù di una Concessione del **Omissis** Pratica Edilizia n° **Omissis** (all. 5) e della successiva Variante del **Omissis** (all. 6) ed inoltre sullo stesso è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità in data **Omissis** (all. 7). Detto ciò, dopo un attento e scrupoloso confronto tra quanto rappresentato graficamente nei progetti allegati alle due suddette Concessioni (vedasi all. 8 e all. 9) con quanto rilevato sui luoghi, sono emerse alcune difformità urbanistiche e precisamente:

1. il mancato rispetto del Verbale di allineamento e quote, in quanto l'immobile è stato edificato sul lotto di terreno in una posizione ruotata di

- 45° in senso orario;
2. al piano terra, in corrispondenza dell'intera lunghezza del prospetto di nord-est, è stata realizzata una balconata larga 85 cm aggettante sul piano seminterrato che funge anche da camminamento esterno per scendere a tale livello, cosa che avviene tramite una scala ad essa collegata che è stata a sua volta oggetto di modifica in quanto realizzata molto più stretta di quella rappresentata graficamente nel progetto approvato (vedasi *Planimetria piano terra con difformità – all. 10*);
 3. al 1° piano, il terrazzino al quale si accede dalla camera da letto singola è stato allungato di circa un metro, eliminando un piccolo tratto di copertura a tetto ad una falda (vedasi *Planimetria 1° piano con difformità – all. 11*).

Le suddette difformità, oltre ad essere di carattere urbanistico lo sono anche dal punto di vista catastale e tra queste va aggiunta anche quella riguardante il diverso posizionamento al piano terra della finestra della cucina che è stata invece regolarizzata urbanisticamente.

Trovandoci in una situazione di parziale difformità rispetto agli atti autorizzativi (Concessione del **Omissis** Pratica Edilizia n° **Omissis** e successiva Variante del **Omissis**), si potrà applicare l'art. 36-bis introdotto dal Decreto Salva Casa che comporterà, in tal caso, la redazione e deposito al S.U.E. del Comune di Augusta di un P.d.C. in Sanatoria condizionato al parere dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, trattandosi il punto 2) di una difformità, anche se di non particolare rilevanza, di natura strutturale.

3.3 accerti tramite visure l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda

A seguito dell'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 01/06/2026, consistita dapprima nella richiesta dell'*Elenco sintetico delle formalità* con successiva richiesta di stampa di *n°2 note di iscrizione* e di *n°2 note di trascrizione* (vedasi *all. 12*), sull'immobile oggetto di divisione (villa + garage + terreno) nel ventennio anteriore alla domanda si è rilevato in ordine cronologico quanto segue:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Siracusa il *Omissis* ai nn. *Omissis/Omissis*, atto notarile pubblico Dott. Filippo Immè Notaio in Siracusa, del *Omissis*, rep. *Omissis/Omissis*, per € 320.000,00 a garanzia di € 160.000,00 contro *Omissis*, nato in Siracusa il *Omissis* per il diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e *Omissis* nata ad Augusta il *Omissis* per il diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ a favore di *Omissis*;
2. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Siracusa il *Omissis* ai nn. *Omissis/Omissis*, atto notarile pubblico Dott. Filippo Immè Notaio in Siracusa, del *Omissis*, rep. *Omissis/Omissis*, per € 500.000,00 a garanzia di € 250.000,00 contro *Omissis*, nato in Siracusa il *Omissis* per il diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e *Omissis* nata ad Augusta il *Omissis* per il diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ a favore di *Omissis*;
3. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il *Omissis* ai nn. *Omissis/Omissis*, emesso dal Tribunale di Siracusa e notificato il *Omissis* contro *Omissis* nata ad Augusta il *Omissis* per il diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ a favore di *Omissis*;

4. **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Siracusa il **Omissis** ai nn. **Omissis/Omissis**, atto notarile pubblico Dott. Filippo Immè Notaio in Siracusa, del **Omissis**, rep. **Omissis/Omissis**, (vedasi formalità 1. dell'elenco).
- **DOMANDA GIUDIZIALE** per Ordinanza endoprocedimentale di divisione, Tribunale di Siracusa rep. **Omissis** del **Omissis**, trascritta presso la Conservatoria di Siracusa il **Omissis** ai nn. **Omissis/Omissis** contro **Omissis**, nato in Siracusa il **Omissis** per il diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e **Omissis** nata ad Augusta il **Omissis** per il diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ a favore di **Omissis**.

3.4 determini il corrente valore di mercato dell'immobile, specificando, nel caso in cui lo stesso sia gravato da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del bene medesimo

La valutazione dell'immobile, non gravato da cause legittime di prelazione o di godimento, verrà eseguita in base a due criteri: “*Stima per capitalizzazione dei redditi netti*” e “*Stima sintetica in base al valore di libero mercato*”, assumendo come risultato effettivo il valore corrispondente alla media aritmetica delle due stime così ricavate, decurtando poi i costi che si dovranno affrontare al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.

“Stima per capitalizzazione dei redditi netti”

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determinerà il reddito annuo lordo di questo che verrà successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità ottenendo così un reddito netto che a sua volta verrà capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla

sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato immobiliare.

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali, si è stimato il valore locativo dell'immobile in € 1.500,00 mensili e pertanto si potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 20 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 4 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo $12 \times € 1.500,00 = € 18.000,00$

- Decurtazioni $20 \% \times € 18.000,00 = € \underline{3.600,00}$

- Reddito annuo netto $€ 18.000,00 - € 3.600,00 = € 14.400,00$

- Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€ 14.400,00 \times 100/4 = € 360.000,00$$

“Stima sintetica in base al valore di libero mercato”

Si tratta di determinare il valore di libero mercato ovvero l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce un procedimento di stima sintetica che si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la **superficie commerciale**. Per il calcolo della superficie commerciale, il volume tecnico non abitabile al 1° piano (sottotetto) verrà considerato al 35%, le due verande coperte al 60 %, le due terrazze e i due terrazzini al 35%, la balconata al 25%, il garage non collegato a vani principali dell'abitazione al 50% ed il giardino al 10% per i primi 25 mq e l'eccedenza al 2% e pertanto essa sarà pari, con arrotondamento al ½ mq, a **328,00** mq, secondo il seguente calcolo:

- superficie lorda abitazione $\text{mq } 230,00 \text{ pari a } 100 \% = \text{mq } 230,00$

- superficie volume tecnico non abitabile mq 15,00 pari a 35% = mq 5,25
 - superficie verande coperte mq 35,00 pari a 60 % = mq 21,00
 - superficie terrazze e terrazzini mq 90,00 pari a 35 % = mq 31,50
 - superficie balconata mq 10,00 pari a 25 % = mq 2,50
 - superficie garage non collegato a vani principali mq 35,00 pari a 50% = mq 17,50
 - superficie giardino mq 25,00 pari a 10 % = mq 2,50
- mq 875,00 pari a 2 % = mq 17,50

Totale mq 327,75

arrotondamento mq 0,25

Superficie commerciale **mq 328,00**

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nonché da alcune agenzie immobiliari locali e considerando positivamente sia la sua buona localizzazione della villa che la sua funzionalità ed estetica, nonché le sue finiture di pregio soprattutto all'interno, ma di contro che essa necessita di urgenti e costosi interventi di manutenzione straordinaria sia all'esterno che in diversi ambienti interni interessati da infiltrazioni d'acqua piovana; si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad € 950,00.

Superficie commerciale dell'immobile: 328,00 mq

Valore per unità di misura: €/mq 950,00

Probabile valore venale: $\text{mq } 328,00 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 311.600,00$

Pertanto, il valore dell'immobile che scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i due criteri di stima considerati, sarà pari a:

$$1/2 (360.000,00 + 311.600,00) = \text{€ } 335.800,00$$

Occorre considerare a questo punto la decurtazione da effettuare sulla stima appena calcolata che,

come già detto in precedenza, sarà pari ai costi che si dovranno affrontare al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ovvero per la redazione e deposito al S.U.E. del Comune di Augusta di un P.d.C. in Sanatoria condizionato al parere dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, nonché per l'aggiornamento delle planimetrie catastali che, comprensivi di spese e competenze tecniche, si stimano complessivamente in circa **€ 4.500,00**.

Di conseguenza il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima scaturirà dalla seguente sottrazione:

$$(335.800,00 - 4.500,00) = € 331.300,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€ 331.500,00 (diconsi Euro Trecentotrentunmilacinquecento/00)**

Elenco degli allegati:

- 1) Verbali di Sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Visure storiche catastali;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Concessione del ***Omissis*** Prat. Edilizia n° ***Omissis***;
- 6) Concessione in Variante del ***Omissis***;
- 7) Autorizzazione di Abitabilità del ***Omissis***;
- 8) Progetto approvato con Concessione del ***Omissis***;
- 9) Progetto approvato con Concessione in Variante del ***Omissis***;
- 10) Planimetria piano terra con difformità;
- 11) Planimetria 1° piano con difformità;
- 12) Elenco sintetico delle formalità + note di iscrizione e di trascrizione;

13) Parcella professionale C.T.U..

Siracusa, lì 03/06/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giovanni Riscica

A circular official stamp of the Consorzio dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) di Siracusa is visible. The stamp contains the text "CONSORZIO DEI CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO", "SIRACUSA", and "P. IVA 0123456789". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.