

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA
PROCEDIMENTO N°4348/2021 R.G.

Attore:

trada

Convenuti:

rio

RELAZIONE TECNICA

1.IMMOBILE SITO A PACHINO IN C. DA MORGHELLA N.C.E.U. F. 23 P.LLA 821
SUBALTERNO 6

Il CTU

Dott. Ing. Manuela Grande



Manuela Grande

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Siracusa n°81 Avola (SR)
Tel. 349/8148364
e-mail: manuela.grande81@fastmail.com
P.E.C. manuela.grande@pec.it



SOMMARIO

_ Premessa	<i>pag. 3</i>
_ Descrizione generale delle operazioni	<i>pag. 3</i>
_ Risposta ai quesiti	<i>pag. 4</i>
_ Conclusioni	<i>pag. 9</i>
_ Elenco Allegati	<i>pag. 10</i>

Dott. Ing. Manuela Grandi
Studio V.le Lido C. Sestrietto 3781 Avola (SR)
Tel. 349/8188366
E-mail: manuela.grandi@pec.unipa.it
P.E.C.: manuela.grandi@pec.unipa.it



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/1984 C.F.: GRNMNL84D43F952Q, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°2033, con Studio in Avola (Sr) V.le Lido C. Santuccio n°81, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata C.T.U. nel procedimento a frontespizio al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Accertare lo stato attuale degli immobili, se siano comodamente divisibili in natura, senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale dello stesso e, in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti, secondo le rispettive quote ovvero accertare l'indivisibilità degli stessi;*
- 2) *Procedere alla stima degli immobili per l'intero;*
- 3) *Verificare la regolarità edilizio-urbanistica e i dati catastali.*

La sottoscritta in data 05/03/25 deposita Atto di Accettazione dell'incarico e di Giuramento. Il Giudice concede termine di giorni 90, decorrenti dall'inizio delle operazioni peritali, per la redazione e la trasmissione alle parti costituite di una prima stesura della relazione in forma di bozza; assegna a dette parti termine di giorni 20, decorrenti dalla ricezione della relazione, per formulare eventuali osservazioni e controdeduzioni sulla stessa. Quindi, ulteriori giorni 30 al consulente per depositare in cancelleria la relazione tecnica, in forma definitiva, insieme alle osservazioni delle parti e, ad una loro sintetica valutazione.

DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI.

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU esamina gli atti e i documenti di causa. La sottoscritta fissa l'inizio delle operazioni peritali per giorno 30 Maggio 2025 alle ore 9,30 (ALL.A – ALL.B). In occasione dell'apertura delle operazioni peritali, sui luoghi, non è presente nessuno per cui non è possibile accedere al bene oggetto di divisione. In seguito la scrivente viene contattata dal legale di fiducia di _____, il quale rappresenta che il Sig _____ si dichiara disponibile a consentire l'accesso. Nonostante i molteplici solleciti al legale, il comproprietario non consente l'accesso. In data 28/11/25 si richiede la nomina di un Custode Giudiziario al fine di consentire l'accesso e lo svolgimento delle operazioni necessarie per adempiere al mandato. Giorno 15/01/26 si effettua il sopralluogo. Durante l'accesso si constata che oggetto di divisione è

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuelaingrande3@gmail.com
PEC: manuelaingrande3@pec.it



una villetta autonoma, costituita da una sola elevazione fuori terra, che insiste su un'area di pertinenza in cui sono posizionati altri due manufatti un ripostiglio e un forno. Agli atti è disponibile il verbale delle operazioni (ALL.C), debitamente sottoscritto dai presenti; durante l'esame dei luoghi, si realizza opportuna documentazione fotografica (ALL.D).

_RISPOSTA AI QUESITI

1) *Accertare lo stato attuale degli immobili, se siano comodamente divisibili in natura, senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale dello stesso e, in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti, secondo le rispettive quote ovvero accertare l'indivisibilità degli stessi.*

Oggetto del presente procedimento di divisione risulta essere il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Foglio 23 particella 821 subalterno 6. Originariamente esisteva un corpo di fabbrica unico poi frazionato in due unità autonome. Il bene rientra nel territorio del Comune di Pachino, ma è posizionato nella zona costiera che si sviluppa fra Marzamemi e Porto Palo di Capopassero, nei pressi del Pantano Morghella. Si tratta di una villetta autonoma costituita da una sola elevazione a cui si aggiunge il lastrico solare non calpestabile, l'unità è raggiungibile tramite la SP 84 e poi tramite strada interpoderale, dotata di area di pertinenza su cui insistono anche altri due manufatti, un forno ed un ripostiglio. All'Unità si accede esclusivamente dal cancello carrabile che prospetta sulla strada interna. Il bene presenta finiture non recenti e il livello manutentivo è scarso, il solaio di copertura in alcuni vani è caratterizzato dalla presenza di copiose infiltrazioni provenienti dal terrazzo, altre infiltrazioni e fenomeni di condensa si riscontrano in alcune pareti perimetrali. Entrando nell'unità troviamo l'ingresso con la zona giorno e la cucina; un corridoio conduce a tre camere e al bagno. La copertura è piana, la struttura portante è mista parte in muratura mentre la veranda è dotata di scheletro in cemento armato.

In relazione a come sono distribuiti gli ambienti (ALL.E), articolati gli spazi, i servizi e gli impianti, in base alla quota parte spettante ad ogni condividente, si può affermare che il bene risulta essere indivisibile e, pertanto, non è possibile ripartirlo in lotti vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti in base alle rispettive quote di proprietà.

L'unità ha le seguenti caratteristiche:

Dot. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido 11, Sanraio n°81 Avola (Sir)
Tel. 349/8188364
E-mail: manuela.grande@ingpro.it
P.E.C.: manuela.grande@ingpro.it



Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Soggiorno	31,64	Suff.
Bagno	4,64	Scarse
Cucina	11,10	Scarse
Vano 1	10,15	Scarse
Vano 2	6,38	Scarse
Corridoio	8,32	Scarse
Camera 1	17,00	Scarse
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE 89,23 m ² ≈ 89 m ²		

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m ²]	Condizioni manutenzione
veranda	18,96	Suff.
Giardino	400,00	Suff.

Sup. Pertinenze	Sup. commerciale [m ²]	Condizioni manutenzione
Forno	6,30	Scarse
Ripost.	9,50	Insuff.

2) Procedere alla stima degli immobili per l'intero

La stima immobiliare dei beni si fonda sull'uso di un metodo di stima:

1) *metodo di stima sintetico comparativo* basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella medesima zona.

Fonti d'informazione utilizzate:

- Agenzie immobiliari.

Dot. Ing. Annalisa Grande
Studio V.le Lupo C. Santarcangelo di Romagna (RN)
Tel. 0541/8198364
e-mail: annalisa.grande@studiosag.it
P.I.C. www.studio-grande.it



- Verifica dei valori ottenuti con le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2025 – II semestre.

Stima sintetico - comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore dell'immobile viene determinato non solo in funzione della sua consistenza e della zona ma, anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 1.200,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

i) Tipologia edilizia	1,30
ii) Vetustà	0,70
iii) Stato conservazione	0,70
iv) Caratteristiche interne	0,90
v) Situazione Urbanistica	0,95
vi) Ripristino stato dei luoghi	0,98
vii) Ubicazione	1,15
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>= 0,61</i>

Applicando tale coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario:

$$\text{€/m}^2 1.200 \times 0,61 = \mathbf{732 \text{ €/m}^2}$$

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10%

$$\text{€/m}^2 732 - 10\% \approx \mathbf{\text{€/m}^2 659,00}$$



Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = **Sup. Coperte** (P.T. - 100%) + **Sup. Ornamento** (Veranda 60%, Giardino 10 - 2%) + **Sup. Pertinenza** (Forno - Ripost. 50%)

Sup. Coperte = 105,96 m²

Sup. Ornamento = 18,96 m² (60%) + 125 m² (10%) + 275 m² (2%) = (11,37 + 12,50 + 5,5) m² = 29,38 m²

Sup. Pertinenza = (6,30 + 9,50) m² (50%) = 7,90 m²

SUP. COMMERCIALE = 105,96 m² + 29,38 m² + 7,90 m² = 143,24 m² = **143 m²**

(€/mq 659 x m² 143) = € 94.237 = € 94.000

Si desume il più probabile valore venale dell'intero immobile:

V = € 94.000 (diconsi euro novantaquattromila,00)

3) Verificare la regolarità edilizio-urbanistica e i dati catastali.

Risulta essere oggetto del presente giudizio di divisione il seguente bene immobile:

1) Villino in catasto fabbricati al foglio 23 particella 821 subalterno 6 di 5 vani cat. A/7 – classe 1, in Pachino C. da Morghella P.T.-P.1

Immobile di proprietà della ditta:

L'immobile sopra elencato è un immobile autonomo ubicato nella zona costiera del Comune di Pachino nei pressi del Pantano Morghella, costituito da un'unica elevazione fuori terra a cui si aggiunge il lastrico solare non calpestabile. Si accede direttamente tramite ingresso su strada interpodereale che interseca la SP 84.

Dalle visure storiche (ALL.F - ALL.G) e dall'Estratto di Mappa (ALL.H) emerge che il bene è correttamente individuato, ma si ritiene di dover fare delle precisazioni. Oggetto del presente procedimento di divisione risulta essere il subalterno 6; i subalterni 6 e 7 (l'ultimo non oggetto del

Doc. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Libero C. Santuccio n°81 Avola (SR)
Tel. 049/8188364
e-mail: manuela.grande3@postemail.com
P.L.C. manuela.grande3@postemail.com



presente giudizio), di fatto, possiedono due aree di pertinenza autonome e distinte invece, catastalmente, l'area esterna è individuata dal subalterno 5 e risulta unica e comune ad entrambi. Nella planimetria catastale (ALL.I) del subalterno 6 l'area di pertinenza non è rappresentata, l'altezza e la destinazione dei Vani 1 e 2 non è coerente con i luoghi. Per ciò che riguarda l'area di pertinenza, non si può prevedere una variazione catastale che consenta di dividere il subalterno 5 e di attribuirne una parte al subalterno 6 e, un'altra, al subalterno 7; prima di predisporre una variazione catastale andrebbe fatto un Atto di Divisione per dividere le parti comuni. Senza tale passaggio non è detto che l'Agenzia del Territorio approvi tale variazione essendo le ditte intestatarie diverse. Fatta tale premessa si precisa che nella richiesta di Sanatoria l'area di pertinenza è accorpata al fabbricato, pertanto nella stima viene inserita tale superficie nel conteggio della superficie commerciale. Invece va prevista una variazione catastale per i vani con altezza di 2,50.

Grazie ai risultati ottenuti attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- L'Immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.23 particella 821 subalterno 6, la planimetria catastale va aggiornata, perché l'altezza inferiore ai 2,70 di alcuni vani incide sulla destinazione e, di conseguenza, sulla rendita; non si prevede l'inserimento del locale forno nella planimetria perché non può essere regolarizzato urbanisticamente.
- L'immobile rientra in zona agricola, in zona B di Preriserva della Riserva Naturale Orientata "Pantani della Sicilia", nell'Area soggetta a Recupero del Piano Paesaggistico degli Ambiti 17 e 14 della Provincia di Siracusa, in zona SIC e in una delle zone inserite negli elenchi di Z.P.S.
- Risulta presentata a nome di Olindo Ignazia Marisa richiesta di Condonò Edilizio n°936/86 del 01/04/86 e l'Ufficio Condonò in data 05/10/2005 rilascia parere favorevole al rilascio del titolo in Sanatoria (ALL.I).
- L'immobile oggi esistente è conforme al progetto a corredo dell'Istanza di Sanatoria fatta eccezione del locale forno, realizzato lungo il confine Ovest, che non è inserito nel progetto; inoltre il Vano 2, il Vano 3 e il bagno possiedono un'altezza di 2,50, diversa da quella rappresentata nelle tavole depositate.

Dr. Ing. Manuela Grande
 Strada V.le Lido G. Sanuccio n°81 Ayola (Sir)
 Tel. 349/8188364
 e-mail: manuela.grande@tiscali.it
 P.E.C.: manuela.grande@pec.it



- Il locale forno non può essere regolarizzato in quanto rappresenta un volume aggiuntivo, mentre per i vani 2 e 3 si deve prevedere un cambio di destinazione perché non possono essere indicati come camere.
- Riassumendo, prima si deve procedere al rilascio della Sanatoria e, successivamente, si deve presentare una CILA in Sanatoria, ai sensi dell'Art.7 L.R. 16/2016, così da regolarizzare il discorso dell'altezza. Il cambio di destinazione dei vani, pur non modificando la distribuzione degli ambienti, può incidere sulla rendita catastale per cui va previsto un aggiornamento catastale tramite presentazione di DOCFA dopo la presentazione della CILA.

Gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia - urbanistica ammontano a:

Rilascio Sanatoria	
- Oneri Concessori	€ 338,10
- Oblazione	€ 25,30
- Diritti di Segreteria per rilascio Concessione	€ 600,00
- Diritti di Segreteria per rilascio Autorizzazione scarico	€ 200,00
- Valori bollati	€ 34,00
	€ 1.197,40

Regolarizzazione urbanistica CILA in sanatoria art.7 L.R. 16/16 e variazione Catastale	
- Diritti segreteria + Istruttoria progetto	€ 200,00
- Sanzione	€ 1.000,00
- Presentazione DOCFA	€ 70,00
- Oneri Tecnici	€ 1.500,00
	€ 2.770,00

TOTALE REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE € 3.967,40

CONCLUSIONI

- L'immobile non è divisibile.
- Il valore dell'intero immobile ammonta ad € 94.000.
- E' necessario ottenere il rilascio del titolo edilizio in sanatoria e, successivamente, presentare CILA in sanatoria e procedere con aggiornamento catastale per regolarizzare la destinazione dei vani con altezza inferiore a 2,70.

Dot. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Elio C. Santagosto n°81 Avola (Sir)
Tel. 349/818836-1
e-mail: manuela.grande36@fastweb.it
P.I.C. manuela.grande@ingpae.it



_ALLEGATI:

- 1) All. A, ALL.B- Comunicazioni parti;
- 2) All. C - Verbale
- 3) All. D - Documentazione fotografica;
- 4) All. E - Rilievo;
- 5) All. F - All.G - Visure catastali;
- 6) All. H. - Estratto di Mappa;
- 7) All. I - Planimetria catastale;
- 8) All. L - Parere Comune per rilascio Sanatoria.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

La sottoscritta resta a vostra disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Avola, 11/04/26

IL CTU



Dott. Ing. Manuela Grande

Manuela Grande

Dott. Ing. Manuela Grande
Sede in V.le L. Lillo C. S. 781 Avola (SR)
Tel. 449/8188364
e-mail: manuela.grande@ingprova.it
P.C.: manuela.grande@ingprova.it

