TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

•••

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 302/2020

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO SOC. COOP.

/

[redacted]

•••

Integrazioni

Premessa:

Il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, in udienza del 04.04.2025, per il procedimento in epigrafe, richiedeva al sottoscritto arch. Francesco Vinci -nato a Siracusa il 19.11.1969, residente in Avola, Via Sandro Pertini n. 22, iscritto all'ordine degli architetti p.p.c. di Siracusa col n° 352, con studio tecnico in Siracusa, Viale Teracati n.51/C, già nominato in qualità di esperto estimatore- ulteriori chiarimenti sui quesiti indicati dalle parti relativamente all'immobile di cui al lotto:

A) Proprietà per 11/18 di Locale Commerciale in Noto (SR), in N.C.E.U. fog. 427, part. 3006, sub. 5;

Quesiti di parte xx xxxxxx xxxxxx:

Si riporta quanto eccepito dalla parte: *"si insiste nella istanza già formulata all'udienza dello 07.06.2024, segnatamente: nella convocazione dell'esperto stimatore dei beni pignorata affinché in particolare ulteriormente chiarisca in ordine alla divisibilità dell'immobile di cui al lotto A ed all'indicazione puntuale del valore dei beni assoggettati a pignoramento ivi delle quote pignorate; [...] la possibilità di divisione del lotto A (nella sua interezza) rispetto al locale adiacente, nella disponibilità (possesso) dell'esecutato, che è di proprietà di altra ditta, assolutamente estranea alla presente procedura; [...] se la quota pignorata dell'immobile di cui al lotto A è divisibile rispetto alle altre quote dello stesso immobile intestate a soggetti terzi non esecutati. [...] Si evidenzia peraltro che, dallo schema grafico di divisione allegato dal CTU [...] risulterebbero due ingressi dalla Via Ducezio. In realtà, però, l'immobile di cui al lotto A in questione non dispone di alcun ingresso da detta Via Ducezio, essendo dotato di unico accesso-ingresso ma dalla Via Salvatore La Rosa. [...] Infine, ferma la superiori dirimente istante, nel ribadire che il valore dei beni stimati dal CTU, ivi in relazione alle quote pignorate, appaiono non conformi al reale ed effettivo valore commerciale di mercato".*

Risposta ai questi di parte.

Si ribadisce, secondo quanto rappresentato nello schema già prodotto in precedenza (che si allega alla presente), che la quota pignorata

dell'immobile si ritiene divisibile dalle altre quote dello stesso immobile intestate a soggetti terzi non esecutati; a ulteriore chiarimento, si precisa l'idoneità delle due (ampie) aperture su Via Ducezio, attualmente utilizzate come vetrine, ad assolvere alla funzione di accesso ai locali commerciali post-divisione.

In merito ai rilievi riguardo al valore dell'immobile, si specifica che esso è stato stimato con riferimento a dati ufficiali dell'A.d.E., nonché sulla scorta dei valori di mercato per immobili di analoghe caratteristiche nella zona afferente, con applicazione di coefficienti correttivi per la specificità dell'immobile di cui trattasi. I valori O.M.I. utilizzati alla data di redazione della relazione di stima si riferivano all'anno 2021, semestre II; alla data odierna, i dati suddetti sono aggiornati all'anno 2024, semestre II, e mostrano un incremento medio del 4% rispetto ai valori utilizzati in relazione, per cui, si produce aggiornamento del valore di mercato:

Stima (27/04/2022): Valore dell'intero immobile stimato in 77.000,00 €, da cui il valore della quota pignorata (11/18) è pari a 47.055,56 €.

Stima (23/05/2025): Valore dell'intero immobile stimato in 80.080,00 €, da cui il valore della quota pignorata (11/18) è pari a 48.937,78 €.

Quesiti di parte xx xxxxxx xxxxxx:

Si riporta quanto eccepito dalla parte: *"[...]il perito si limita solo a dividere l'immobile graficamente con una linea di muro senza considerare e quantificare le spese di divisione a carico della procedura (costo opere murarie, spese urbanistiche, catastali e professionali, di frazionamento delle unità immobiliari con oneri per l'aumento del carico urbanistico). Non considera la circostanza che per realizzare un muro di quasi 5 mt d'altezza in zona sismica necessita di numerosi accorgimenti tecnici, costruttivi ed autorizzativi. Non considera neanche che la divisione così come da lui proposta comporterebbe per i comproprietari un notevole deprezzamento della loro quota in quanto, la parte loro spettante essendo priva di servizio igienico, perderebbe la classificazione e la categoria catastale di locale commerciale retrocedendo a garage o magazzino. Ma vi è più, utilizzando il metodo del perito, anche gli altri immobili risultano*

Arch. Francesco Vinci, Viale Teracati 51/C Siracusa - Tel./Fax.: 0931 951320 - e-m@ail: *francescovinci@icloud.com* - P.E.C.: *francesco.vinci2@archiworldpec.it*

divisibili (basta tracciare una linea ed avere accesso autonomo) considerato che non risulta necessario rispettare la categoria catastale iniziale. [...]".

Risposta ai questi di parte.

a) La valutazione riguardo le spese di divisione è in relazione peritale alle pagine 4-5; si rammenta che il frazionamento comporta un aumento di carico urbanistico solo in riferimento a destinazione residenziale (l'immobile di cui trattasi è a destinazione commerciale).

b) La realizzazione di una parete divisoria per l'altezza dell'immobile (h. 4,45 m.) non comporta necessità di particolari accorgimenti tecnici né presenta alcuna incidenza sul comportamento sismico della struttura esistente (muratura portante), sulla cui rigidezza non rileva in alcun modo, non essendo prevista pertanto alcuna autorizzazione da parte del G.C.

c) La divisione e frazionamento dell'immobile in nulla incide sulla categoria catastale commerciale degli immobili, non si comprende il motivo per cui si prospetti una "retrocessione" da negozio a magazzino; l'obiezione riguardo l'indisponibilità di servizi igienici, peraltro, risulta non pertinente: l'immobile non è, allo stato di fatto indiviso, dotato di alcun servizio igienico.

Siracusa, lì 23.05.2025

Il c.t.u.

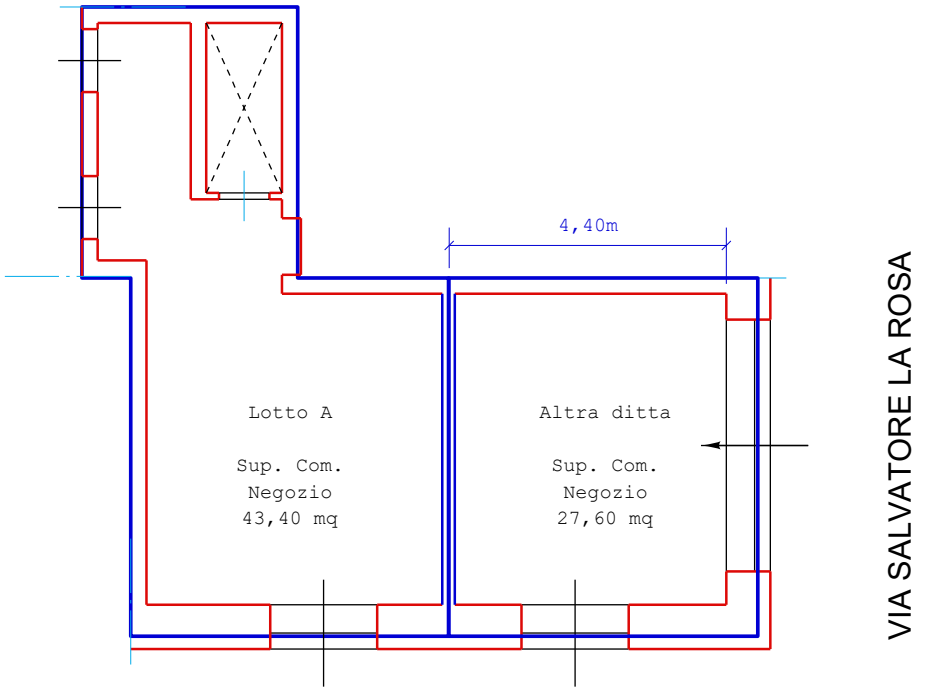
Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale



N.C.E.U. Comune di Noto
F. 427, P. 3006, S. 5

IPOTESI DI DIVISIONE



Piano terra

Scala 1:100

IPOTESI DI DIVISIONE

Sup. Commerciale complessiva : 71,00 mq

Lotto A (11/18) - Sup. Com. : 43,40 mq

Altra ditta (7/18) - Sup. Com. : 27,60 mq

N

0 1 2
metri

Arch. Francesco Vinci, Viale Teracati 51/C Siracusa - Tel./Fax.: 0931 951320 - e-m@ail: *francescovinci@icloud.com* - P.E.C.: *francesco.vinci2@archiworldpec.it*