

## TRIBUNALE DI RAGUSA

Mario  
Addario  
23.03.2023  
18:27:07  
GMT+01:00

**Oggetto:** Contenzioso Civile n. 1321/2021 - Ruolo Generale - promosso da [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] contro [REDACTED] ed [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED].



▼

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

All'III.mo Sig. G. I. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

**PREMESSA.**

Il giorno 1 del mese di Dicembre dell'anno 2022, il sottoscritto **ING. MARIO ADDARIO**, iscritto al n. 444 dell'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, è stato nominato, dalla **S.V.III.ma**, Consulente Tecnico di Ufficio nella Causa Civile di cui all'oggetto.

Successivamente, in data 01/02/2023, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, con l'obbligo di depositare relazione scritta entro il termine di giorni 60 dalla data di inizio delle operazioni.

Il mandato conferito dalla **S.V.III.ma** allo scrivente è il seguente:

*"Verificare se l'immobile oggetto di causa è comodamente divisibile in due parti di valore corrispondente a ciascuna percentuale posseduta, oppure di valore differente con eventuale previsione di conguaglio".*

**ACCERTAMENTI ESEGUITI.**

In esecuzione al suddetto incarico, in data 06/02/2023, sono state iniziate le operazioni di sopralluogo presso l'immobile in oggetto ubicato in Ragusa, Via Stesicoro n. 25, piano primo.

Nel corso delle operazioni di sopralluogo sono state effettuate alcune

misurazioni, sono state eseguite alcune foto, allegate alla presente relazione di consulenza tecnica di ufficio ed è stato osservato lo stato dei luoghi.

### **SOMMARIA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.**

Il fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto è composto dal piano terra, destinato a locali commerciali e da un piano elevato, accessibile dalla Via Stesicoro n. 25, tramite una scala interna.

L'immobile oggetto del contenzioso è ubicato al primo piano e comprende anche una terrazza complanare, oltre un vano di pertinenza, in corrispondenza del sottotetto, accessibile tramite due aperture posizionate sulla parete perimetrale a confine con la terrazza.

L'immobile, nell'insieme, risulta essere riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa al foglio A/101, particella 377/5, categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 66, rendita € 681,72, di proprietà di:

-  con sede a Ragusa (RG) C.F. 
-  per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà;
-  nato a Ragusa (RG) il  C.F. 
-  per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

Il fabbricato ricade in un quartiere centrale di Ragusa; la zona naturalmente è dotata di opere di urbanizzazione sia primarie (rete idrica, elettrica, fognaria e stradale) e sia secondarie.

La struttura portante dell'edificio è di tipo misto con solai in latero-cemento in opera, con sovrastante copertura a tetto riportato; lo stato di finitura dell'edificio è discreto, così come lo stato di conservazione in

relazione all'età del fabbricato.

Le facciate esterne del fabbricato sono provviste di uno strato di intonaco civile e sovrastante finitura; le pareti esterne sono costituite da una doppia fila di mattoni forati; gli infissi esterni sono in alluminio.

Le tramezzature interne sono in mattoni di laterizio forato; le pareti sono provviste di intonaco civile e sovrastante pitturazione; le pavimentazioni sono in gres porcellanato. L'unità è attualmente dotata di climatizzatori e di fan-coil; i servizi igienici sono inesistenti; l'illuminazione e l'esposizione sono buone.

Attualmente la distribuzione interna dell'immobile in oggetto è la seguente (rif. tavola grafica relativa al rilievo eseguito):

Vano-ingresso di mq 26,55, dal quale si può accedere sia alla terrazza e sia ad un altro vano pluriuso di mq 20,40. Dal primo vano, come già accennato, si giunge ad un' ampia terrazza esterna di pertinenza, che consente l'accesso al sovrastante vano sottotetto, mediante le due aperture sopra menzionate.

La superficie della terrazza esterna risulta essere pari a 93,42 metri quadrati.

Si allega alla presente relazione tecnica opportuna documentazione fotografica illustrante lo stato di fatto, oltre tavola grafica.

#### **ESPLETAMENTO DEL MANDATO.**

Per l'espletamento del mandato ricevuto si è ritenuto opportuno, per maggior chiarezza di esposizione, suddividere la presente relazione in più parti.

A) Verifica della regolarità catastale:

Dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto non è conforme con lo stato di fatto.

Nella planimetria catastale, infatti, si rileva che:

- l'unità immobiliare è raffigurata come un unico ambiente, mentre nello stato di fatto esiste una parete divisoria che la suddivide in due vani;

- non sono rappresentate le parti strutturali dell'immobile (pilastri), né alcune riseghe presenti nelle pareti perimetrali, così come evidenziato nelle planimetrie allegate, oggetto di rilievo, da parte dello scrivente;

- la porta finestra di accesso alla terrazza dal vano pluriuso è, nello stato di fatto, una finestra;

- non sono raffigurate né una finestra e neanche una porta finestra, presenti nella parete che confina con la terrazza di pertinenza;

- dal punto di vista catastale l'immobile è censito impropriamente come A/10 (ufficio), invece, nella realtà, essendo privo di locali di servizio, si tratta di un archivio-magazzino.

Le irregolarità catastali accertate in sede di sopralluogo sono "sanabili".

E' necessario semplicemente eseguire un aggiornamento della planimetria catastale con rappresentazione grafica corrispondente allo stato di fatto.

Per la presentazione della pratica presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Tecnico Erariale) i costi da sostenere possono essere ipotizzati pari a circa **€ 500,00** e sono costituiti dalle seguenti voci:

- spese fisse da versare all'Ufficio Tecnico Erariale;

- competenze tecniche per rilievo del fabbricato, redazione DWG e compilazione DOCFA.

Quasi certamente sarà necessario effettuare anche la presentazione di un progetto per la richiesta di CILA al Comune di Ragusa, con conseguenti spese generali e tecniche, da sommare all'importo sopradetto.

Le spese "aggiuntive" relative alla presentazione della pratica CILA possono essere ipotizzate pari, complessivamente, a circa € 1.000,00, e sono composte dalle seguenti voci:

- diritti di segreteria e spese di istruttoria;
- competenze per la redazione del progetto architettonico.

Le difformità accertate non interessano le strutture del fabbricato e quindi non sono previste spese e competenze per la redazione di un progetto strutturale. Anche per l'eventuale frazionamento dell'immobile non sono previste opere strutturali e quindi non sarà necessario presentare pratiche all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

L'edificio è stato realizzato giusto Nulla Osta Edilizio n. 76/92 del 19 gennaio 1993.

**B) Indicazione del valore di mercato:**

Per quanto concerne la valutazione di mercato dell'immobile in oggetto si ritiene coerente con il mercato immobiliare di Ragusa il valore indicato dal precedente CTU, pari ad €/mq 700,00, che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 107 mq, costituita dalla somma della superficie coperta del primo piano, considerata al 100/100, della superficie del sovrastante vano sottotetto, in misura pari al 40/100

e dell'area della terrazza di pertinenza al 25%, ha fatto scaturire un parametro di € 74.900,00.

Applicando al suddetto valore, l'abbattimento forfettario del 15%, il precedente CTU ha determinato per l'immobile in oggetto un valore pari ad € 63.665,00.

Il suddetto parametro unitario è congruo con le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre dell'anno 2022 per il Comune di Ragusa, Zona Centrale, Codice di zona "C3", zona semicentrale.

C) Ipotesi di suddivisione dell'immobile e previsioni di conguaglio:

Attualmente, come già detto in precedenza, l'immobile è unico e si dovrà ipotizzare la suddivisione in due parti completamente distinte e separate.

Si è del parere che le due unità debbano essere suddivise, in maniera netta, in corrispondenza della parete che attualmente delimita i due vani, sia per rendere gli immobili ricavati completamente indipendenti nella successiva gestione e sia per ridurre le spese da sostenere.

Utilizzando tale soluzione, infatti, ciascuna delle parti potrebbe apportare eventuali modifiche, senza arrecare problemi all'altra parte.

Si ritiene, pertanto, utile per l'espletamento del mandato ricevuto, indicare i rispettivi valori da attribuire alle due unità ricavate. In riferimento alle superfici commerciali che si otterranno si ricava quanto segue (rif. allegato 2: ipotesi divisione 1):

Unità A: pari a mq 23,47, oltre pertinenza esterna di mq 39,64 e la metà del vano sottotetto.

Unità B: pari a mq 24,85, oltre pertinenza esterna di mq 39,64 e la metà del vano sottotetto.

Parti comuni: pari a mq 8,35, oltre pertinenza esterna di mq 14,15.

L'immobile, pertanto, come già accennato in precedenza, è suddivisibile in due parti quasi equivalenti.

Applicando l'ipotesi di divisione "1", a giudizio dello scrivente migliore delle altre due prese in considerazione, in tal modo, le due parti potrebbero compensarsi i rispettivi valori delle due unità mediante opportuno conguaglio che, in riferimento alle superfici sopra indicate, ammonta ad € 483,00.

L'unico problema, in tal modo, potrebbe essere rappresentato dalla necessità di ricavare una porzione di spazio esterno in comune al fine di consentire l'accesso alla porzione "B" e, allo stesso tempo, l'utilizzazione per entrambi delle aperture del vano sottotetto per accedere alle rispettive porzioni.

Riepilogando, in riferimento alla soluzione illustrata nella soluzione 1 dell'allegato 2, ne consegue la seguente situazione:

**Unità con accesso dal vano-scala (A):**

In questo caso si otterrebbe, moltiplicando le superfici reali per i rispettivi coefficienti di riduzione, una superficie virtuale di mq  $(23,47+58,90/2*0,40+39,64*0,25=$ mq 45,16) che fa scaturire, prendendo in considerazione il parametro unitario scelto dal precedente CTU, un valore di € **31.612,00.**

**Unità con accesso dal terrazzo comune (B):**

Nel caso dell'immobile B si otterrebbe, moltiplicando le superfici reali

per i rispettivi coefficienti di riduzione, una superficie virtuale di mq  
( $24,85+58,90/2*0,40+39,64*0,25$ =mq 46,54 con un conseguente valore  
ipotetico di € **32.578,00**.

Quindi il proprietario della porzione B dovrà versare al proprietario della  
porzione A la somma di € 483,00:

$$(\text{€ } 32.578,00 - \text{€ } 31.612,00) / 2 = \text{€ } 483,00.$$

Allo scopo di assicurare la funzionalità e l'indipendenza ad entrambe le  
unità che sarebbero ricavate, sarà necessario realizzare una modifica  
all'attuale finestra prospettante sulla Via Stesicoro, già composta da due  
ante, oltre alla messa in opera di un altro contatore elettrico al fine di  
rendere i due locali completamente autonomi ed indipendenti.

Le spese da sostenere per la sistemazione della finestra e per l'allaccio  
di un ulteriore contatore possono essere quantificate in circa € 800,00.

Bisogna sottolineare però che entrambe le unità, successivamente  
all'eventuale suddivisione, potrebbero avere bisogno di opere murarie  
secondarie e suppletive (chiusura della porta interna che attualmente  
mette in comunicazione i due vani e trasformazione dell'attuale finestra  
in corrispondenza del vano pluriuso in porta-finestra). I relativi costi, a  
giudizio dello scrivente, dovrebbero essere suddivisi in parti uguali, così  
come quelli di adattamento della finestra adiacente l'ingresso e il  
montaggio del nuovo contatore elettrico.

Anche le spese catastali ed urbanistiche, relative al frazionamento e  
ipotizzate dallo scrivente complessivamente pari a circa € 1.500,00, si  
consiglia di suddividerle in parti uguali.

E' opportuno sottolineare che attualmente il locale potrebbe essere

trasformato dal punto di vista urbanistico in un appartamento per civile abitazione, mediante la realizzazione di una cucina e di un bagno e, quindi, dei relativi impianti tecnologici (idrico e fognario). Con la suddivisione in due unità, dovendo creare in ogni caso una zona comune, si otterrebbero due unità entrambe aventi superfici coperte inferiori a 28,00 mq e, di conseguenza, non potrebbero essere più oggetto di cambio di destinazione d'uso in appartamenti per civile abitazione.

Sono state prese in considerazione dallo scrivente altre due ipotesi di divisione, anch'esse riportate nell'allegato 2, soprattutto al fine di evitare la sistemazione della finestra attualmente esistente in prossimità dell'ingresso dal vano scala e prospettante su Via Stesicoro, tuttavia si è del parere che la prima ipotesi di divisione, descritta in precedenza, sia quella migliore e più funzionale.

### CONCLUSIONI.

Alla luce di quanto sopra detto si può affermare quanto segue:

- *L'immobile non è conforme alla planimetria catastale; attualmente esso è suddiviso in due vani adibiti ad archivio e invece nella planimetria catastale rappresenta un'unica unità adibita ad ufficio.*
- *L'immobile può essere "sanato" dal punto di vista catastale e, di conseguenza urbanistico ed i costi da sostenere possono essere quantificati in € 1.500,00.*
- *L'attuale valore di mercato, complessivamente, è pari ad € 63.665,00. Esso è divisibile in due unità pressoché equivalenti ed i conguagli da versare da una parte all'altra sarebbero pari ad € 483,00.*

- *Le spese da sostenere per il frazionamento, sia quelle connesse alle opere murarie e sia quelle relative alle pratiche da presentare presso gli uffici tecnici, potrebbero essere suddivise in parti uguali.*
- *In perizia si è redatta la descrizione dell'immobile con il supporto di planimetria e documentazione fotografica e sono stati indicati i dati catastali, allegando la visura.*

Si allegano alla presente:

- *Verbale di sopralluogo;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Tavola grafica relativa al rilievo eseguito dallo scrivente;*
- *Allegati (1, 2, 3);*
- *Nota spese e competenze.*

Lo scrivente resta a disposizione della S.V.I. per eventuali e/o ulteriori chiarimenti al riguardo.

Ragusa, 22/03/2023

IL C. T. U.

(Ing. Mario Addario)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

9

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmatib Da: MARIO ADDARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c71ce626b20e502