



TRIBUNALE DI SIRACUSA



SEZIONE CIVILE

Tipo di procedimento: Contenzioso

Numero di ruolo generale: 2311/2020

Giudice Istruttore: Dott.ssa Gabriella Anna Leonardi

(in sostituzione del Giudice Istruttore: Dott. Giuseppe Solarino)

Parti nel procedimento

Parte attrice:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Parte convenuta:

[REDACTED]

[REDACTED]

Lentini il, 14/10/2023

Con la Dovuta Osservanza

Il C.T.U.

Ing. Angelo Severino Rosario CIRCO





INDICE

CAPITOLO 1: PREMESSA.....3

1.1 Introduzione.....3

CAPITOLO 2: L'ANALISI DEGLI ATTI DI CAUSA E LE

OPERAZIONI PERITALI.....7

2.1 Gli atti di causa e le operazioni peritali7

CAPITOLO 3: LE RISPOSTE AI QUESITI.....8

Quesito n.18

Quesito n.213

Quesito n.315

Quesito n.417

Quesito n.521

Quesito n.621

Quesito n.722

CAPITOLO 4: LA TRASMISSIONE DELLA BOZZA

PERITALE ALLE PARTI.....23

CAPITOLO 5: CONCLUSIONI.....23

CAPITOLO 6: ELENCO ALLEGATI.....28



CAPITOLO 1: PREMESSA

1.1 Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario, nato a Catania il 04/08/1982 con studio tecnico in via Atri n.2, a Lentini (Sr), il giorno 06/03/2023, ha prestato il giuramento di rito in qualità di C.T.U. per la causa di seguito indicata:

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE CIVILE

Tipo di procedimento: Contenzioso

Numero di ruolo generale: 2311/2020

Giudice Istruttore: Dott.re Giuseppe Solarino

Parti nel procedimento

Parte attrice: [REDACTED]

Parte convenuta: [REDACTED]

Con il mandato, indicato nell'ordinanza del 23.01.2023, di rispondere ai quesiti di seguito indicati:

- 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;
- 5) dica se il bene immobile oggetto di divisione sia comodamente divisibile in natura ex art. 720 c.c. e, in caso di risposta affermativa al predetto quesito, predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli dividendi;
- 6) nel caso in cui l'immobile non risulti comodamente divisibile, tenga conto di eventuali istanze di attribuzione, con addebito dell'eccedenza a carico della parte assegnataria, o dia conto dell'assenza di istanze di tal fatta;
- 7) calcoli il canone di locazione che tali immobili avrebbero avuto



negli ultimi dieci anni a far data della notifica dell'atto di citazione;

- il tutto, corredando l'elaborato con i rilievi grafici e fotografici ritenuti idonei al caso concreto;
- con esplicito divieto di acquisizione, nell'espletamento del mandato, di atti e/o documenti dalle parti.

Il Giudice ha fissato nel dispositivo di giuramento di giorno 06/03/2023, le seguenti scadenze temporali:

1. trasmissione della relazione alle parti costituite nel termine del 15.06.2023;
2. fissa il termine del 5.07.2023 entro il quale le parti devono trasmettere le proprie osservazioni sulla relazione;
3. successivo termine del 31.07.2023 entro il quale il CTU deve depositare in cancelleria la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione delle stesse.

Infine, il Giudice ha assegnato al CTU l'acconto di euro quattrocento che pone a carico delle parti in solido da corrispondere al CTU prima dell'inizio delle operazioni peritali ed ha autorizzato le parti alla nomina di propri consulenti fino all'inizio delle operazioni peritali.

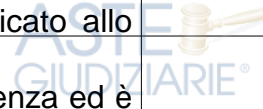
Lo scrivente in data 11/03/2023 ha comunicato prontamente alle parti l'inizio delle operazioni peritali fissandole per giorno 27/03/2023 chiedendo altresì a parte convenuta di versare l'intero acconto pari ad euro 400,00 prima dell'inizio delle operazioni peritali (si rimanda per maggiori dettagli allegato n.1).



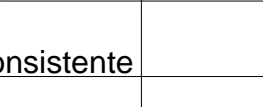
A seguito della predetta comunicazione parte attrice ha versato spontaneamente il cinquanta per cento del predetto acconto pur essendo la predetta ammessa al patrocinio a spese dello Stato.



In data 22/03/2023 il legale di parte convenuta ha comunicato allo scrivente, tramite pec, che il suo assistito è in assoluta indigenza ed è impossibilitato a corrisponderle l'acconto (documento già presente nel fascicolo telematico della procedura).



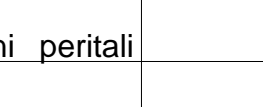
Ciò premesso, lo scrivente al fine di espletare il mandato consistente in numerosi quesiti su cui rispondere, spese di trasferta ed ulteriori costi per verifiche ipotecarie e catastali da sostenere, non avendo ricevuto prima dell'inizio delle stesse l'intero acconto come fissato dal Giudice, ha ritenuto necessario, considerato che parte convenuta non è ammessa al gratuito patrocinio a spese dello Stato, annullare le operazioni peritali comunicandolo alle parti (si rimanda per maggiori dettagli allegato n.1).



Altresì il sottoscritto ha prontamente presentato in data 24/03/2023 istanza al Giudice per esporre quanto accaduto e per richiedere istruzioni in merito (istanza presente nel fascicolo telematico della procedura).



In data 09/05/2023 il Giudice ha disposto che l'acconto del CTU pari ad euro 400,00 fosse disposto a carico dello Stato e ha altresì disposto che il CTU inizi immediatamente le operazioni peritali (dispositivo presente nel fascicolo telematico della procedura).



Lo scrivente tempestivamente ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per giorno 24/05/2023 con appuntamento alle ore 15.30 presso l'immobile sito in via Giovanni Angelo Montorsoli n.79 a Siracusa.

Infine lo scrivente in data 12.06.2023 ha presentato al giudice istanza di proroga con la seguente scadenza temporale:

- trasmissione della bozza di relazione alle parti entro il 13.09.2023;
- trasmissione al CTU di osservazioni alla bozza di relazione entro il 03.10.2023;
- deposito in cancelleria della relazione, delle osservazioni e di una sintetica valutazione delle stesse entro il 23.10.2023.

In data 03.07.2023 il Giudice ha autorizzato la predetta istanza, la quale è già presente negli atti della procedura.

Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni intercorse tra lo scrivente e le parti in merito alle operazioni peritali.

CAPITOLO 2: L'ANALISI DEGLI ATTI DI CAUSA E LE OPERAZIONI

PERITALI

2.1 Gli atti di causa e le operazioni peritali

Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo Severino Rosario CIRCO a seguito di incarico professionale, di cui in premessa, ha scaricato tutti i documenti digitali presenti all'interno del fascicolo telematico della causa e si è subito premurato ad analizzarli e a studiarne il contenuto.

Ciò premesso, le operazioni peritali, come già indicato in precedenza,

elevazioni fuori terra costituito, dal piano primo in poi, da appartamenti.

Sotto il profilo manutentivo, il condominio è intonacato ed è in discreto stato di manutenzione ad eccezione dello stato in cui versano alcuni balconi.

che compongono l'appartamento, oggetto del contendere,

[REDACTED]

[REDACTED]

(chiuso con strutture precarie)

(si rimanda per maggiori dettagli alla planimetria dell'abitazione riportata nell'allegato n.3 e al rilievo fotografico riportato nell'allegato n.4).

L'abitazione presenta le seguenti finiture interne:

- pavimenti in marmo completi di battiscopa per tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e del bagno;
- pavimenti e rivestimenti verticali in ceramica o similare per la cucina ed il bagno;
- pareti verticali e soffitti intonacati e successivamente rifiniti con idropittura;
- infissi in legno tamburato.

Per quanto concerne le finiture esterne sono presenti le seguenti:

- infissi in metallo, con vetro semplice come tamponatura, ed avvolgibili in plastica come sistema di schermatura ad eccezione dell'infisso presente nell'ingresso;



- infisso scorrevole a due ante con vetro camera come tamponatura dell'ingresso;
- pavimenti e battiscopa dei balconi in ceramica.

Gli impianti interni dell'abitazione sono: elettrico, citofonico ed idrico-fognario.

L'abitazione sotto il profilo manutentivo, pur mostrando i segni del tempo con riferimento alle finiture ed agli impianti presenti, è

Per quanto concerne l'aspetto catastale è possibile asserire che:

consistenza vani 6,5, totale superficie 122 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita 604,25 euro.

- [redacted] nuda proprietà [redacted] in regim [redacted] beni;
- [redacted] nuda proprietà [redacted] in regime di separazione dei beni;
- [redacted] usufrutto 1/1.

Si riportano nell'allegato n.5 i documenti catastali del predetto bene.

Per quanto concerne il diritto di proprietà, il bene, oggetto di disamina, dal confronto congiunto tra i documenti presenti in atti e

dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'archivio digitale della Direzione Provinciale di Siracusa, Ufficio provinciale del territorio, servizio di Pubblicità immobiliare è di proprietà dei:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in ragione di $\frac{1}{4}$ (un quarto) indiviso ciascuno;

- [REDACTED]
[REDACTED], in ragione di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) indiviso;

ai quali è pervenuto:

- ai Sigg.ri [REDACTED] in regime di comunione legale ed in nuda proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ (un quarto) indiviso ciascuno, in virtù di atto di vendita del 17.03.1999, registrato a Siracusa il 02.04.1999 al n.873, al rogito del notaio Maria Fausta Costanza, Notaio in Siracusa, ed ivi trascritto in data 19 marzo 1999 ai n.ri 3702/2808, da potere di [REDACTED] e successiva riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] (voltura non ancora introdotta in catasto);

- al Sig.re [REDACTED] in ragione di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) indiviso, in virtù di atto di donazione del 14/04/2003, al rogito del notaio L. Costanza di Siracusa ed ivi trascritto in data 07/05/2003 ai n.ri 8031/6067, da potere di [REDACTED]



██████████ alla quale è pervenuto in regime di comunione legale dei beni con lo stesso Signor ██████████

██████████ in virtù di atto di vendita del 17 marzo 1999, al rogito del notaio Maria Fausta Costanza, Notaio in Siracusa, ed ivi trascritto in data 19 marzo 1999 ai n.ri 3702/2808, da potere di

██████████ e successiva riunione di usufrutto in morte di ██████████ (voltura non ancora introdotta in catasto).

Per ulteriori dettagli si rimanda ai seguenti documenti già agli atti della procedura:

- alla certificazione notarile ipo-catastale del notaio Avv.to Sofio Rio;
- alla copia dell'atto di compravendita del 17.03.1999 n. rep. 33434 e n. di raccolta n.12717;
- ai certificati di morte dei Sigg.ri ██████████ (primo usufruttuario) e ██████████ (secondo usufruttuario);

ed ai seguenti documenti estratti dallo scrivente (come indicato precedentemente):

- nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 19.03.1999 - registro particolare n.2808, registro generale n.3702 riportato nell'allegato n.6;
- nota di trascrizione della costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 19.03.1999 - registro particolare n.2809, registro generale n.3703 riportato nell'allegato n.6.



Quesito n.2

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

La costruzione, di cui fa parte l'appartamento oggetto di disamina, è

[REDACTED]

[REDACTED] (che si riporta nell'allegato n.7), volturata a nome dei Sigg.ri [REDACTED],

[REDACTED] il 10.04.1969 e modificato in data 22.09.1971.

[REDACTED] contenente l'immobile in analisi, dal comune di Siracusa [REDACTED] Ig che si riporta nell'allegato n.7.

[REDACTED] ad [REDACTED]

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] attraverso



	della usufruttuaria Sig.ra [REDACTED] =	260,00 €
d.	Pe [REDACTED] (oltre ad eventuali sanzioni per il ritardo nella presentazione della domanda attualmente non determinabili)=	71,00 €
e.	[REDACTED] della planimetria dell'immobile a seguito della chiusura del balcone con una struttura precaria=	500,00 €
f.	[REDACTED] i tributi catastali per la variazione catastale della planimetria pari a circa =	146,00 €
2) Totale costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie riscontrate =		[REDACTED]
[REDACTED] ed edilizia = [REDACTED]		[REDACTED]

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, precedentemente individuati, [REDACTED] che sarà determinato in risposta al quesito n.4.

Quesito n.3

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

L'immobile oggetto di disamina a partire dal 03.06.2020 (data di

notifica dell'atto di citazione) e per il ventennio anteriore risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai registri ad eccezione di quanto segue:
iscrizione del 28/02/2007 – registro generale n.5365, registro particolare n.1058.

Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73.

Capitale 8.597,37 euro, Totale 17.194,74 euro, Durata 20 anni.

A favore di:

- SERIT SICILIA SPA con sede in Siracusa via Scala Greca n.23
codice fiscale 04739330829.

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di ½ sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1:

Immobile n.1

Immobile estraneo alla presente procedura.

Immobile n.2

Comune di Siracusa, N.C.E.U. Fg. 33, P.IIa 1367, Sub.12, Natura: A3-
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 6,5 vani, via Montorsoli n.79 (immobile oggetto del contendere).

Nella sezione D- Ulteriori informazioni viene scritto quanto segue:

Richiesta di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73.

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto al ruolo più accessori.

Si riportano nell'allegato n.9 l'elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile oggetto del contendere dal 13/11/1990 al 25/07/2023 e la nota di iscrizione precedentemente indicata.

Quesito n.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.

Per determinare il valore di mercato al lordo degli oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia dell'immobile oggetto di stima lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (market comparison approach-MCA).

Il predetto metodo rispetta i principi degli standard europei e internazionali per le valutazioni immobiliari, quindi è applicabile.

Il metodo del confronto di mercato (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (c.d. subject) e un insieme di immobili di confronto simili (c.d. comparabili), in vendita e di prezzo noti.

Il principio su cui si fonda l'MCA consiste nel considerare che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui determina il prezzo di immobili simili.

Il concetto base dell'MCA è quello di effettuare degli aggiustamenti sistematici al fine di eliminare le differenze tra i comparabili e il bene oggetto di stima (c.d. subject).



Sotto un profilo estimativo il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Ciò detto, si procede di seguito a:

- indicare le fonti di informazione usate per la stima;
- calcolare la superficie commerciale dell'immobile;
- determinare il valore di mercato dell'immobile al lordo degli oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia con il metodo del confronto di mercato (MCA).

Fonti di informazione usate per la stima

Le fonti di informazione, usate per la stima dell'immobile oggetto di analisi, sono state estratte dai siti-web di agenzie immobiliari (fonti indirette mercantili).

Ciò premesso, gli immobili di confronto impiegati sono i seguenti:

comparabile A- appartamento sito al piano terzo con ascensore in via G.A. Montorsoli, zona Bosco Minniti a Siracusa in vendita presso il seguente sito immobiliare:

- <https://www.immobiliare.it/annunci/103181502/>

comparabile B- appartamento sito al piano secondo con ascensore zona Bosco Minniti a Siracusa in vendita presso il seguente sito immobiliare:

- <https://www.immobiliare.it/annunci/103767954/>;

comparabile C- appartamento sito al piano terzo con ascensore zona Bosco Minniti a Siracusa in vendita presso il seguente sito immobiliare:

<https://www.immobiliare.it/annunci/102168948/>

Per maggiori dettagli sui comparabili, sopra indicati, si rimanda all'allegato n.10.

Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Per il calcolo della superficie commerciale dell'appartamento in analisi si è fatto riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.

Si procede di seguito alla determinazione del predetto valore.

Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Tipi di vani	Sup. (mq)
a) Vani principali e accessori diretti=	128,93
b) Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento, per la quota eccedente, qualora dette pertinenza siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a).	
Ciò premesso si procede con il calcolo.	
Superficie complessiva dei balconi comunicanti=(11,09x0,30)=	3,33
[REDACTED] = a)+b)=	132,26
[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED] dell'immobile al lordo degli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia

Effettuate le necessarie premesse relative al criterio di stima e alle fonti di informazione utilizzate, il valore di stima dell'immobile secondo il metodo del confronto di mercato (MCA), riportato nell'allegato n.11, è di 109.000,00 euro pari a circa 825,76 euro/mq.



Il predetto valore di 825,76 euro/mq è interno al range dei valori di mercato minimo-massimo variabili da 670,00 a 1.000,00 euro/mq, indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022-semester 2, per abitazioni di tipo economico ubicate nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di stima (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.12).

[REDACTED]



[REDACTED]

come determinati in risposta al quesito n.2;
considerando che lo scrivente non è a conoscenza di cause legittime di prelazione o di godimento gravanti sul bene che potrebbero ridurre ulteriormente il valore dello stesso;
tutto ciò premesso;



Il valore finale del bene, al netto [REDACTED] è pari a:
 $109.000,00 \text{ €} - [REDACTED] = 105.599,97 \text{ €}$

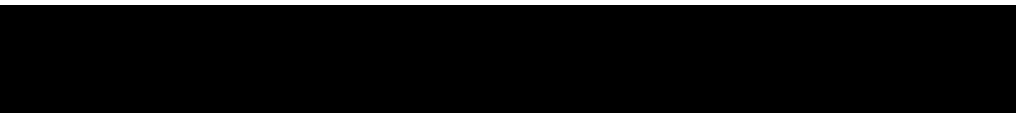
[REDACTED]



Quesito n.5

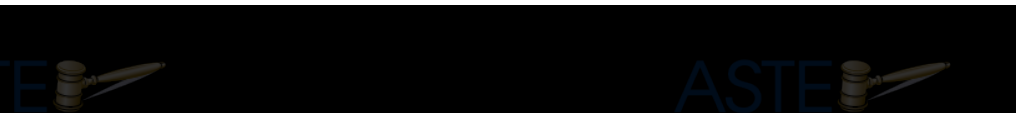
Dica se il bene immobile oggetto di divisione sia comodamente divisibile in natura ex art. 720 c.c. e, in caso di risposta affermativa al predetto quesito, predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti.

L'immobile in esame secondo lo scrivente, considerando la sua conformazione planimetrica, considerando la distribuzione presente tra le zone giorno e notte, considerando il numero e l'ubicazione dei servizi esistenti (bagno e cucina), considerando la presenza di due soli affacci contrapposti, considerando l'impossibilità a poter disimpegnare i nuovi ambienti nel rispetto delle norme edilizie vigenti garantendo



Quesito n.6

Nel caso in cui l'immobile non risulti comodamente divisibile, tenga conto di eventuali istanze di attribuzione, con addebito dell'eccedenza a carico della parte assegnataria, o dia conto dell'assenza di istanze di tal fatta.



addebito dell'eccedenza.



Quesito n.7

Calcoli il [REDACTED] tali immobili avrebbero avuto negli ultimi dieci anni a far data della notifica dell'atto di citazione.

Al fine di calcolare il canone di locazione che l'appartamento in esame avrebbe avuto negli ultimi dieci anni a partire dalla data della notifica dell'atto di citazione e cioè dal 03/06/2020, lo scrivente ha estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di locazione minimi e massimi in (euro/mq x mese) per abitazioni di tipo economico ubicate nella fascia/zona in cui è presente l'immobile oggetto del contendere a partire dal 1 semestre del 2010 fino al 2 semestre del 2020.

Successivamente, lo scrivente ha inserito i predetti valori all'interno di una tabella, riportata nell'allegato n.13, determinando così la media dei valori minimo e massimo medio di locazione in (euro/mq x mese).

I valori determinati nella predetta tabella di cui all'allegato n.13 sono i seguenti:

- valore medio minimo di locazione = 2,9 (euro/mq x mese);
- valore medio massimo di locazione = 4,3 (euro/mq x mese).

Ciò premesso, dalla media dei predetti valori il sottoscritto ha calcolato valore medio di locazione pari a 3,6 (euro/mq x mese).

Infine, il valore del canone di locazione medio mensile con riferimento agli ultimi dieci anni a far data dalla notifica dell'atto di citazione con riferimento all'immobile in esame è pari a:

$$3,6 \text{ (euro/mq x mese)} \times 132,00 \text{ mq} = 475,20 \text{ euro al mese.}$$



Ne segue quindi che il valore arrotondato del

medio mensile per l'immobile in esame è pari

L'ammontare complessivo dei predetti canoni di locazione negli ultimi

dieci anni a far data dalla notifica dell'atto di citazione è pari a:

475,00 euro/mese x 12 mesi x10 anni = 57.000,00 euro.

CAPITOLO 4: LA TRASMISSIONE DELLA BOZZA PERITALE ALLE PARTI

Il sottoscritto ha proceduto, così come disposto dall'Ill.mo Giudice Giuseppe Solarino, a trasmettere in data 11/09/2023 la bozza di relazione peritale, tramite PEC, agli avvocati delle parti costituite (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.14 contenente la pec inviata ai legali con le ricevute di accettazione e di consegne).

Nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente entro il 03.10.2023 (così come previsto dal mandato).

CAPITOLO 5: CONCLUSIONI

L'immobile, oggetto del contendere, è sito a Siracusa in via Giovanni Angelo Montorsoli n.79, piano secondo, interno sette ed è rappresentato da un appartamento per civile abitazione composto da quattro vani ed accessori (si rimanda alle pagg. 8-9 della relazione per approfondimenti sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del predetto bene e agli allegati nn.2,3 e 4).



Per quanto concerne l'aspetto catastale è possibile asserire che:

- **l'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Siracusa al Fg.33, P.IIa 1367, Subalterno 12, zona censuaria 1, categoria A3, classe 3, consistenza vani 6,5, totale superficie 122 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita 604,25 euro.**

In testa alla ditta:

- [REDACTED] nuda proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni;
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] usufrutto 1/1.

Per quanto concerne il diritto di proprietà, il bene, oggetto di disamina è di proprietà dei:

- **Sigg.ri [REDACTED]**
[REDACTED]
[REDACTED], **in ragione di ¼ (un quarto) indiviso ciascuno;**
- **Sig.re [REDACTED]**
[REDACTED] **in ragione di ½ (un mezzo) indiviso.**

Per approfondimenti sull'aspetto catastale e sul diritto di proprietà dell'immobile si rimanda alle pagg. 10-12 e agli allegati nn.5-6 della presente relazione.



Per quanto concerne l'aspetto urbanistico è possibile asserire che:

- la costruzione, di cui fa parte l'appartamento oggetto di disamina, è stata realizzata in conformità al progetto approvato in data 30 agosto 1968 con licenza edilizia n.1243 pratica edile n.4539 e modificato in data 22.09.1971;
- in data 16 ottobre 1971 è stata rilasciata, per l'intero edificio contenente l'immobile in analisi, dal comune di Siracusa l'autorizzazione di abitabilità prot. n.18514/lg.

Rispetto al progetto modificato in data 22.09.1971 l'immobile, oggetto di disamina, presenta delle difformità edilizie-urbanistiche i cui costi di regolarizzazione sono pari a 3.400,03 €.

Per approfondimenti sull'aspetto urbanistico dell'immobile si rimanda alle pagg.12-14 della relazione e agli allegati nn.7-8.

Per quanto concerne la presenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile, oggetto di divisione, è possibile asserire che:

- a partire dal 03.06.2020 (data di notifica dell'atto di citazione) e per il ventennio anteriore risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai registri ad eccezione dell'iscrizione del 28/02/2007 – registro generale n.5365, registro particolare n.1058.

Per approfondimenti sull'aspetto ipotecario dell'immobile si rimanda alle pagg.15-17 della relazione e all'allegato n.9.

Per quanto concerne il valore di mercato dell'immobile,
determinato secondo il metodo del confronto di mercato (MCA), **al**
netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, e
considerando che lo scrivente non è a conoscenza di cause
legittime di prelazione o di godimento gravanti sul bene che
potrebbero ridurre ulteriormente il valore dello stesso, esso è pari
a 105.599,97 €, il cui lavoro arrotondato **è pari a 106.000,00 €.**

*Per approfondimenti relativi alla determinazione del valore di mercato
del bene si rimanda alle pagg.17-20 della relazione e agli allegati
nn.10,11 e 12.*

Per quanto concerne la possibilità di una comoda divisione
dell'immobile è possibile asserire considerando la sua
conformazione planimetrica, considerando la distribuzione presente
tra le zone giorno e notte, considerando il numero e l'ubicazione dei
servizi esistenti (bagno e cucina), considerando la presenza di due soli
affacci contrapposti, considerando l'impossibilità a poter disimpegnare
i nuovi ambienti nel rispetto delle norme edilizie vigenti garantendo
altresi un sufficiente rapporto di aeroilluminazione dei locali, **che lo**
stesso non è divisibile ed inoltre all'interno del fascicolo
telematico della procedura non sono presenti da parte dei
comproprietari eventuali istanze di attribuzione con addebito
dell'eccedenza.

*Per approfondimenti relativi alla possibilità di una comoda divisione del
bene ed in caso negativo sulla presenza di istanze di attribuzione si
rimanda alla pag.21 della relazione.*

Infine per quanto concerne la determinazione del canone di locazione che l'appartamento in esame avrebbe avuto negli ultimi dieci anni a partire dalla data della notifica dell'atto di citazione e cioè dal 03/06/2020, è possibile asserire quanto di seguito specificato e cioè che:

- il valore del canone di locazione medio mensile con riferimento agli ultimi dieci anni a far data dalla notifica dell'atto di citazione con riferimento all'immobile in esame è pari a:**

3,6 (euro/mq x mese) x 132,00 mq= 475,20 euro al mese.

valore arrotondato pari a 475,00 euro/mese.

- l'ammontare complessivo dei predetti canoni di locazione negli ultimi dieci anni a far data dalla notifica dell'atto di citazione è pari a:**

475,00 euro/mese x 12 mesi x10 anni = 57.000,00 euro.

Per approfondimenti relativi alla determinazione del canone di locazione del bene negli ultimi dieci anni a far data dalla notifica dell'atto di citazione si rimanda alle pagg.22-23 della relazione e all'allegato n.13.



CAPITOLO 6: ELENCO ALLEGATI



Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.30 pagine (digitate al computer) e n.14 allegati di seguito indicati:

1. comunicazioni effettuate dal CTU alle parti, tramite pec, in merito alle operazioni peritali come di seguito indicato:

- comunicazione di inizio delle operazioni del 11/03/2023;
- annullamento delle operazioni peritali del 24/03/2023;
- comunicazione di inizio delle operazioni peritali del

11/05/2023;

2. verbale delle operazioni peritali;

3. planimetria dell'abitazione sita a Siracusa in via Giovanni Angelo Montorsoli n.79, piano secondo, interno sette con i coni ottici per le foto, in scala 1:100;

4. rilievo fotografico, formato da n.34 fotografie, dell'immobile oggetto del contendere;

5. documenti catastali dell'immobile oggetto del contendere:

- visura;
- planimetria;

6. note di trascrizione:

- nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 19.03.1999-registro particolare n.2809, registro generale n.3703;
- nota di trascrizione della costituzione di diritti reali a titolo





gratuito del 19.03.1999 - registro particolare n.2809,
registro generale n.3703;



7. documenti urbanistici dell'immobile oggetto di disamina:

- licenza edilizia n.1243 pratica edile n.4539 del 30 agosto 1968;
- autorizzazione di abitabilità del 16 ottobre 1971 prot. n.18514/lg;



8. computo metrico ed analisi dei prezzi (ove non presenti) relativi agli interventi di ripristino dello stato dei luoghi conformemente all'ultimo titolo edilizio;



9. Documenti ipotecari:

- elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile oggetto del contendere dal 13.11.1990 al 25.07.2023;
- nota di iscrizione del 28/02/2007 – registro generale n.5365, registro particolare n.1050;



10. individuazione dei comparabili;



11. determinazione del valore del subject con il metodo del confronto di mercato (MCA);



12. valori del mercato immobiliare estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla destinazione residenziale, al 2 semestre dell'anno 2022, per il comune di Siracusa, nella fascia/zona di periferia ove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione;



