

CAUSA N. 292/2021 R.G.

PROMOSSA DA

CONTRO

RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI AVV. CHIARA D'ANGELO E CHIARENZA CINZIA

RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. PASSANISI GIUSEPPE

RAPPRESENTATE E DIFESE DALL'AVV. GRECO CARMELO

RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. ANTONINA FEDE MACI

RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV AZZARO ANGELO

RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV. MAUCERI MICHELE

RAPPRESENTATI E DIFESI DALL'AVV. CORONELLA SEBASTIANO

GIUDICE DOTT. GABRIELE PATTI



VALUTAZIONE OSSERVAZIONI

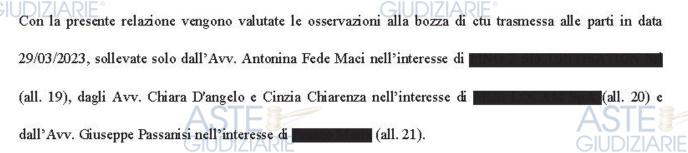
CTU

DOTT, ING. CONCETTO CAPODICASA





1. PREMESSA

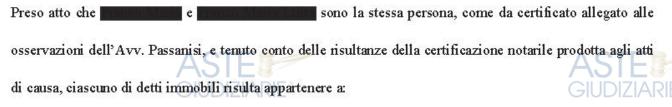


2. CHIARIMENTI IN ORDINE ALLA TITOLARITÀ DEI BENI

Si riporta di seguito per comodità l'elenco dei beni oggetto della domanda di divisione:

- 1. immobile sito in Augusta, via Principe Umberto n. 144, primo piano, distinto al catasto fabbricati al foglio UNIARIE 91, particella 3660 sub 3-8 (già foglio 94 p.lla 573 sub 3 e 820 sub 2), categoria A/2, classe 2, 15,5 vani, 395 mq;
- immobile sito in Augusta, via Principe Umberto n. 146/148, piano terra ed ammezzato, distinto al catasto fabbricati al foglio 91, particella 408 sub 3 e p.lla 3660 sub 1-7 (già foglio 94 particelle 573 sub 1, 574 sub 3 e 820 sub 1), categoria C/1, classe 5, 173 mq;
- 3. immobile sito in Augusta in via dei Giacinti n. 9 (c.da Monte Celona), distinto al catasto fabbricati al foglio
 - 58, particella 33 sub 2, particella 367, categoria A/5, classe 3, vani 6,5 vani, 217 mq, e al catasto terreni al

foglio 58, seminativo di classe 4,936 mq.



- Musiking salvanga samalika salaha samalika samali ognuno per la quota di 4900/57600;
- Indiana de la companya del companya de la companya del companya de la companya del la companya de la companya

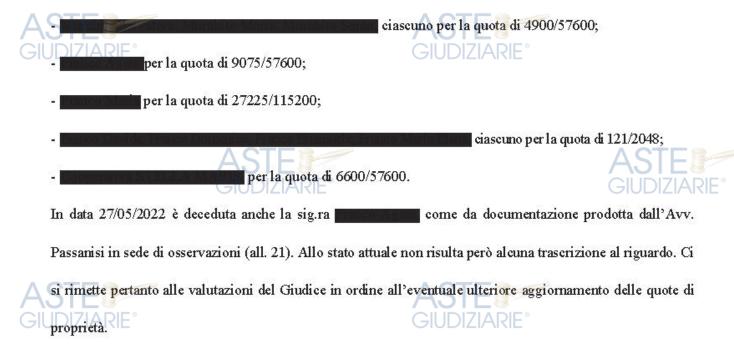
Per la quota di 6600/57600. ASTE

Per effetto delle denunce di successione di trascritta ai nn. 22018/17760 il 15/12/2021 (all.

22) e di trascritta ai nn. 408/358 il 07/01/2022 (all. 23), ciascuno degli immobili oggetto di divisione risulta appartenere a:

ASTE GIUDIZIA RI





3. CHIARIMENTI SULLA SITUAZIONE IPO-CATASTALE ED URBANISTICA DEI BENI

Riguardo alla richiesta dell'avv. Passanisi di riepilogare per ciascun immobile le ipoteche ed i gravami, indicando se le ipoteche siano state regolarmente rinnovate ed indicando a carico di chi risultino iscritte, il sottoscritto ritiene che tali adempimenti esulino dal mandato conferito dal Giudice.

In risposta ai chiarimenti sugli aspetti di natura catastale ed urbanistica dei beni, vengono di seguito riepilogati

i costi di regolarizzazione per ciascuno degli immobili oggetto del giudizio di divisione.

Immobile n. 1 sito in Augusta, via Principe Umberto n. 144, primo piano

La situazione catastale ed urbanistica dell'immobile, come già indicato nella bozza di ctu, è regolare.

L'attuale collegamento all'unità immobiliare individuata dalla p.lla 3660 sub 9 (all. 7-8), priva di accesso autonomo e non oggetto del giudizio di divisione, di proprietà esclusiva di parte dei convenuti (

a parere dello

scrivente non costituisce una difformità.

Ai fini della vendita occorrerà costituire apposita servitù di passaggio per consentire l'accesso all'unità

GIUDIZIARIE°

immobiliare non oggetto del giudizio di divisione.

Immobile n. 2 sito in Augusta, via Principe Umberto n. 146/148, piano terra ed ammezzato

Le difformità catastali evidenziate nella bozza di ctu potranno essere regolarizzate mediante presentazione di



nuova planimetria. Il costo di regolarizzazione, tenuto conto della notevole estensione dell'immobile e della particolare configurazione, è attendibilmente stimato in € 1.000,00.

La difformità urbanistica potrà invece essere regolarizzata ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016. Il costo di regolarizzazione è stimato in circa € 3.500,00 comprensivo di spese tecniche.

Anche in questo caso, l'attuale collegamento all'unità immobiliare individuata dalla p.lla 3660 sub 10, priva di accesso autonomo e non oggetto del giudizio di divisione, di proprietà esclusiva di parte dei convenuti

parere dello scrivente, non costituisce una difformità.

Ai fini della vendita valgono pertanto le stesse considerazioni riportate per l'immobile n. 1.

Immobile n. 3 sito in Augusta in via dei Giacinti n. 9

Le difformità catastali evidenziate nella bozza di ctu potranno essere regolarizzate mediante presentazione di nuova planimetria che dovrà riguardare anche la p.lla 33 sub 1. Il costo di regolarizzazione, è attendibilmente stimato in € 1.500,00.

Le difformità urbanistiche potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016, limitatamente a quelle relative al fabbricato principale (maggiore estensione e modifiche della distribuzione interna e delle aperture esterne – all. 24).

Si ritiene invece che non siano regolarizzabili le costruzioni insistenti sul terreno individuato dalla particella 367 del foglio 58, poste all'interno della corte in aderenza al muro di recinzione nord.

Meglio valutata la situazione dei luoghi a seguito dell'accesso svolto in data 11/05/2023 previo formale avviso di tutte le parti (all. 25 – 26), dette costruzioni, con struttura non precaria e costituite da un deposito della superficie di circa 39 mq, con annesso we e con altezza media di 2,70 mt, e da un ulteriore piccolo deposito al rustico esteso circa 4 mq e con altezza media di 1,80 mt, devono ritenersi di epoca successiva al 1967 per non essere riportate nella planimetria catastale del 03/02/1976 e per non essere menzionate negli atti di provenienza dell'11/04/1991 e del 18/11/1991.

Non risultando conformi all'attuale strumento urbanistico ed essendo realizzate senza il rispetto dell'attuale



normativa sismica, a parere dello scrivente non potranno essere regolarizzate e dovrà pertanto prevedersene la SUDIZIARIE° demolizione con un costo attendibilmente stimato in € 4.000,00.

4. RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Considerati i costi di regolarizzazione indicati nel precedente capitolo, i valori degli immobili oggetto del giudizio di divisione sono di seguito così rideterminati:

- immobile 1, via P. Umberto n. 144, p. 1° = € 185.500,00
- immobile 2, via P. Umberto nn. 146/148, p. terra ed ammezzato = €(241.500,00-4.500,00) = £237.000,00
- Immobile 3, via dei Giacinti n. 9 =€ (131.400,00 5.500,00) =€ 125.900,00

1. RETTIFICA PROGETTO DI DIVISIONE

Il progetto proposto nella bozza di ctu non è stato condiviso dai difensori della senza tuttavia indicare una diversa soluzione di divisione.

ASTE

Non avendo ricevuto ulteriori contestazioni e nuove proposte, il sottoscritto procede di seguito alla rettifica del progetto riportato nella bozza di ctu, al fine di tenere conto dei valori aggiornati dei beni e delle quote di proprietà, come in precedenza rideterminati.

La tabella più avanti riportata sintetizza il progetto di divisione rettificato che prevede:

- l'assegnazione dell'immobile n. 1 a
 - ed il loro esborso di un conguaglio di € 55.897,65, derivante dalla compensazione con le quote relative agli immobili nn. 2 e 3, in favore di per € 52.195,30 e di per € 3.702,35;
- l'assegnazione dell'immobile n. 2 a descriptione dell'esborso da parte di quest'ultimo di un conguaglio di €
 190.347,22, derivante dalla compensazione con le quote relative agli immobili nn. 1 e 3, in favore della curatela

del per € 46.652,08, della curatela del per €

46.652,08, della per € 62.837,50 e di per € 34.206,26;

- l'assegnazione dell'immobile n. 3 a della dedil ricevimento di un conguaglio di € 3.702,35, derivante dalla compensazione con le quote relative agli immobili nn. 1 e 2, da parte di

R

- l'assegnazione di una somma in denaro di € 46.652,08 alla curatela del fallimento di **Vivini de l'assegnazione** derivante dal valore delle quote degli immobili 1, 2 e 3, <u>da parte di</u> **Vivini della curate**
- l'assegnazione di una somma in denaro di € 86.401,56 a manual derivante dal valore delle quote degli immobili 1,2 e 3, da parte di manual della finanzia della per

- l'attribuzione di una somma in denaro di € 62.837,50 alla Cooperativa della derivante dal valore delle quote degli immobili 1,2 e 3, da parte di mandale della

Immohile	Valore	Valori quo te dip roprietà							and the same of the	
				Participal (September 1987)		=			Conguaglio a carico assegnatario	Conguaglio compensato
1	185.500,00	15.780,38	15.780,38	15.780,38	29.225,91	43.838,87	43.838,87	21.255,21	141.661,13	55.897,65
2	241.500,00	20.161,46	20.161,46	20.161,46	37.339,84	56.009,77	56.009,77	21.156,25	216.838,54	190.347,92
DIZIA	131.400,00	10.710,24	10.710,24	10.710,24	19.815,81	29.753,71	29.753,71	14.426,04	96.146,29	-3.702,35
Totali	558.400,00	46.502,08	46.652,08	46.652,08	86.401,56	129.602,35	129.602,35	62.837,50	454.645,96	242.543,22

Nota: in grassetto è evidenziato il valore della quota dell'assegnatario

complessivi € 52.195,30 e da parte di

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 29 maggio 2023









- 19. Osservazioni nell'interesse di FINO 2 SECURITISATION Srl
- 20. Osservazioni nell'interesse di
- 21. Osservazioni nell'interesse di
- 22. Trascrizione denuncia di successione di
- 23. Trascrizione denuncia di successione di
- 24. Perimetrazione attuale immobile n. 3 in Augusta in via dei Giacinti n. 9
- A 25. Verbale di accesso dell'11/05/2023
 - 26. Documentazione fotografica integrativa (costruzioni sul p.lla 367 del foglio 58 di Augusta)



















ASTE GIUDIZIARIE