



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**



PROCEDIMENTO CIVILE N. 311/18



promosso da



contro



GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. VINCENZO CEFALO



**RELAZIONE DEFINITIVA DI CONSULENZA  
TECNICA GIUDIZIARIA**

Siracusa, 20/09/2019



IL C.T.U.

Ing. Sebastiano Sindona





**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**



**II SEZIONE CIVILE**



**ILL.MO GIUDICE ISTRUTTORE DOTT. Vincenzo Cefalo**

Procedimento Civile n. 311/18, DIVISIONE GIUDIZIALE promossa da



**CONTRO**



**PREMESSA**



Il sottoscritto Ing. Sebastiano Sindona con studio in Siracusa in Viale Tunisi n.3, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli ingegneri della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici Ingegneri del Tribunale di Siracusa, è stato nominato in data 15/05/2018 dalla S.V. Consulente Tecnico di Ufficio; lo scrivente ha prestato giuramento in data 18/12/2018 al cospetto del G.I. e del legale di parte attrice, con l'incarico indicato nell'ordinanza del 15.05.2018, di seguito riportato:

*“Descrivere l'immobile, valutarne il valore e formare le singole quote da assegnare a ciascuno dei dividendi.”.*



In data 18/12/2018 il G.I. ad integrazione del mandato conferito al CTU, dall'ulteriore incarico *“di valutare il valore locativo dell'immobile e di quantificarne il canone”.*



In data 08/07/2019 il CTU trasmetteva alle parti la relazione preliminare completa di allegati e rimaneva in attesa delle osservazioni entro i termini previsti dal mandato.

Poiché non sono pervenute osservazioni, lo scrivente deposita la presente Relazione Definitiva (invariata rispetto alla preliminare) entro i termini assegnati.

\* \* \*

Ritenuto di avere adempiuto (nell'ambito derivante dagli accertamenti possibili), al compito affidatogli dal Sig. G.I. deposita la presente relazione di C.T.U. completa di allegati e da atto di non aver ricevuto note di osservazione di parte, né entro il termine del 30.07.19 indicato dal G.I., né successivamente.

Con Osservanza

Siracusa, 20/09/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

3

*Ing. Sebastiano SINDONA*

Elenco Allegati alla Relazione di C.T.U.

- Relazione Preliminare;
- Verbale di accesso in originale;
- Verbale di accesso dattiloscritto (per maggiore comprensione);
- Estratto di mappa fg 34 p.lla 926;
- Planimetrie catastali, fg.34, p.lla 926, sub 1 e sub 2;
- Elaborato Grafico, tavola unica;
- Elaborato Fotografico;
- Concessione edilizia N. 13-1994 - Ricostruzione post Sisma;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Concessione in variante N. 50-1995;

- Certificato di abitabilità;
- Elaborati di Progetto allegati alla C.E. N.13-94 – Ricostruzione;
- Elaborati di Progetto allegati alla C.E. in variante N. 50 -95;
- Valori OMI – Carlentini 2 Semestre 2018;
- Copia racc./A.R. al convenuto del 08/03/19 con ricevuta pervenuta al C.T.U.

successivamente all'invio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Copia racc./A.R. al convenuto del 24/07/19 .

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Siracusa, lì 20/09/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Sebastiano Sindona

4

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**TRIBUNALE DI SIRACUSA**



PROCEDIMENTO CIVILE N. 311/18



promosso da



contro



GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. VINCENZO CEFALO



**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA GIUDIZIARIA IN BOZZA**



Siracusa, 08/07/2019



IL C.T.U.  
Ing. Sebastiano Sindona



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ILL.MO GIUDICE ISTRUTTORE DOTT. Vincenzo Cefalo

Procedimento Civile n. 311/18, DIVISIONE GIUDIZIALE promossa da

CONTRO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Sebastiano Sindona con studio in Siracusa in Viale Tunisi n.3, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli ingegneri della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del Tribunale di Siracusa, è stato nominato in data 15/05/2018 dalla S.V. Consulente Tecnico di Ufficio; lo scrivente ha prestato giuramento in data 18/12/2018 al cospetto del G.I. e del legale di parte attrice, con l'incarico indicato nell'ordinanza del 15.05.2018, di seguito riportato:

*“Descrivere l'immobile, valutarne il valore e formare le singole quote da assegnare a ciascuno dei dividendi.”.*

In data 18/12/2018 il G.I. ad integrazione del mandato conferito al CTU, da ulteriore incarico *“di valutare il valore locativo dell'immobile e di quantificarne il canone”.*

All'udienza del 15/5/2018 il G.I. dichiarava la contumacia del convenuto



In data 18/12/18 il G.I. assegnava termine di gg. 90 a decorrere dal primo accesso, per la trasmissione dell'elaborato preliminare alle parti, assegnava alle parti termine di 30gg per la trasmissione delle osservazioni scritte ed al CTU, ulteriore termine di 30 gg per il deposito dell'elaborato definitivo. Rinviava la causa all'udienza del 11 Giugno 2019. All'udienza dell 11 giugno , il G.I. autorizzava la chiesta proroga al CTU ed assegnava nuovi termini .

### SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., lo scrivente C.T.U. ha proceduto nel seguente modo:

- ha iniziato gli accertamenti tecnici preliminari con l'esame degli atti del procedimento;
- In data 8/03/2019 inviava comunicazione di sopralluogo fissato il giorno 28.03.19 alla ore 11.00, a mezzo racc.ta A.R. al convenuto contumace [REDACTED] inviando allo stesso tempo la medesima nota per posta ordinaria, per assicurarsi della più facile e probabilmente più "celere" ricezione della stessa da parte del [REDACTED] [REDACTED] relazione all'accesso per il rilievo dell'intero stabile di via Giovanni Meli n. 6;
- In data 08/03/19 inviava la comunicazione di sopralluogo all'avv. [REDACTED] mezzo mail ordinaria;
- In data 22/03/19 inviava la comunicazione di sopralluogo all'avv. [REDACTED] mezzo pec;
- in data 25/03/2019 ha provveduto a completare la documentazione catastale tramite l'acquisizione delle visure, delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, comune di Carlentini;
- in data 28/03/19 lo scrivente si è portato in Carlentini in via Meli n. 6 ed ivi ha

effettuato il sopralluogo all'immobile, alla presenza del sig. [REDACTED] e delle attrici, e del loro legale [REDACTED] con l'ausilio delle collaboratrici ai rilievi [REDACTED]

Il verbale redatto al termine delle operazioni di rilievo viene sottoscritto dalle parti, ad eccezione del sig. [REDACTED] il quale si rifiuta di firmare.

- In data 08/04/19 ha formulato richiesta di accesso atti, a mezzo pec, all'Area Tecnica del Comune di Carlentini, relativamente all'immobile sito in Carlentini in via Meli 6 (oggi civ. 4) e censito al NCEU e al foglio 34, particella 926 sub 1-2, per la verifica della regolarità del fabbricato sotto il profilo edilizio e urbanistico;
- In data 10/04/19 ha ricevuto nota di riscontro all'istanza formulata con prot. n.7480 dall'archivio Storico Comunale, nella quale si comunicava che la documentazione richiesta era afferente alla C.E. n. 13/Ric/1994;
- In data 29/05/19 lo scrivente si è recato presso l'archivio del Comune di Carlentini in via delle Rimembranze, previo contatto telefonico con il geom. [REDACTED] per consultare ed estrarre le copie della C.E. n.13/94 e successiva variante n. 50 30/03/95;
- In data 06/06/2019 lo scrivente ha inoltrato richiesta di proroga di gg. 25 per la trasmissione alle parti della bozza di relazione, facendo presente che il termine dei 90 gg assegnati sarebbe scaduto il 25/06/19 e che alla data dell'udienza già fissata per l' 11/06/19 la relazione alle parti non gli sarebbe stato possibile trasmetterla;
- Alla data dell'udienza del 11/06/19 il G.I autorizza la proroga al CTU e fissa i nuovi termini per il deposito, assegnando al CTU il termine del 10/07/19 per la trasmissione alle parti della relazione preliminare, assegnando come termine per l'invio delle osservazioni delle parti il 30/07/19 ed infine il termine del 30/09/19 al

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PRELIMINARE

### PREMESSA

Si ritiene utile ai fini di una più immediata comprensione riassumere quanto segue:

Le istanti sig.ra [REDACTED] sono comproprietarie per 1/3 ciascuno insieme al fratello [REDACTED] i una unità edilizia sita in Carlentini in via G. Meli n. 4-6, a 3 elevazioni fuori terra composta complessivamente da n.5,5 vani, distribuiti al piano terra, piano primo e secondo, oltre garage a piano terra, distinti al Catasto al foglio 34 p.lla 926 al sub 2 cat. A/4 e sub 1 cat. C/ 6.

Attualmente l'immobile in oggetto è occupato da [REDACTED] in qualità di comproprietario di 1/3 dello stesso e che, conseguentemente, sul medesimo grava l'obbligo al pagamento della quota parte per l'uso ed il godimento del bene stesso.

Dopo vani tentativi bonari, le esponenti in ultimo con lettera inviata a mezzo racc.ta del 03.05.2017 al fratello [REDACTED] invitavano a comunicare la volontà di vendere l'immobile corrispondendo, in ogni caso e nelle more della sua decisione, la somma di euro € 200,00 (duecento) quale quota parte per il godimento e l'uso dello stesso.

Alla data del 08.01.18 non era pervenuta alcuna risposta circa la volontà di vendere l'immobile ereditato né alcuna corresponsione della somma gravante per il godimento e l'uso dell'immobile sopradescritto.

L'interesse delle istanti è quello di ottenere lo scioglimento della comunione ereditaria del bene oggetto di causa pervenuto giusta successione ( in morte della madre sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] atteso che le esponenti hanno interesse ad avere la proprietà esclusiva della loro quota.

|      |                                |                       |          |          |
|------|--------------------------------|-----------------------|----------|----------|
| Beni | Fgl 34<br>P.lla 92<br>sub 1-2. | [REDACTED]<br>(madre) |          |          |
|      |                                | 1/1                   |          |          |
| Beni | Fgl 34<br>P.lla 92<br>sub 1-2. | [REDACTED]            |          |          |
|      |                                | (figlia)              | (figlia) | (figlio) |
|      |                                | 1/3                   | 1/3      | 1/3      |

Riassumendo quanto sopra esposto emerge che i beni per cui deve procedersi a valutazione sono i seguenti:

1. Unità immobiliare in via G.Meli n.6 a piano T-1 censito al NCEU del Comune di Carlentini al Fg.34 p.lla 92 sub 2 cat. A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95,00 mq, totale escluse le aree scoperte 85,00 mq, rendita € 178,95;
2. Garage in via G.Meli n.6 a piano terra censito al NCEU del Comune di Carlentini al Fg.34 p.lla 92 sub 1 cat. C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 57,95.

Si fa osservare che il portoncino d'ingresso esterno si trova al civico n. 4 (vedi foto n. 3-5).

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

Procedendo a rispondere al mandato del Giudice, *Descrivere l'immobile*, lo scrivente relaziona quanto segue:

Dalle ricerche e dai sopralluoghi effettuati sui luoghi, dalla consultazione dei documenti a disposizione, dalle visure catastali aggiornate, dalle visure ipocatastrali e dalle ricerche urbanistiche risulta quanto segue.

**Unità edilizia in Carlentini in via Meli n. 6 a piano T-1° e 2°**

Trattasi di fabbricato, composto da abitazione e garage, sito nel Comune di Carlentini, individuato al N.C.E.U. rispettivamente al fgl 34 P.IIa 926, sub 2, con una superficie catastale complessiva di mq. 95,00 e al fgl 34 P.IIa 926 ed al sub 1, con una superficie catastale complessiva di mq. 17,00 (rimessa con accesso carrabile).

Provenendo da Autostrada E45, da Lentini si perviene al Comune di Carlentini dove in zona periferica esterna al centro storico è ubicata l'unità edilizia.

Dalla visura e dagli elaborati planimetrici catastali risulta:

| Fgl        | P.IIa | Sub. | Z.C.                                | M.Z. | Cat. | Classe | Cons.    | Sup. Cat.  | Rendita  |
|------------|-------|------|-------------------------------------|------|------|--------|----------|--|----------|
| 34         | 926   | 2    | 1                                   | .    | A/4  | 3      | 5,5 vani | Totale : 95 m <sup>2</sup><br>Totale escluso<br>aree scoperte:<br>85m <sup>2</sup> | € 178,95 |
| Indirizzo: |       |      | Via Giovanni Meli n. 6 Piano : T-1; |      |      |        |          |  |          |

Si rileva che sui luoghi l'unità abitativa è individuata al civico n.4.

| Fgl        | P.IIa | Sub. | Z.C.                              | M.Z. | Cat. | Classe | Cons.             | Sup. Cat.                  | Rendita |
|------------|-------|------|-----------------------------------|------|------|--------|-------------------|----------------------------|---------|
| 34         | 926   | 1    | 1                                 | .    | C/6  | 5      | 17 m <sup>2</sup> | Totale : 17 m <sup>2</sup> | € 57,95 |
| Indirizzo: |       |      | Via Giovanni Meli n. 6 Piano : T; |      |      |        |                   |                            |         |



*Abitazione Fg 34 p.lla 926 sub 2*

*Garage Fg 34 p.lla 926 sub 1*

*Fig. 1 : vista unità immobiliare*

**1) Abitazione in Carlentini in via Meli n. 6 a piano T- 1°-2°**

Trattasi di abitazione unifamiliare che si sviluppa a piano terra, primo e secondo e terrazzo di copertura (vedi foto n. 1-2-4), ad essa si accede dal civico 4 della via Giovanni Meli attraverso portoncino in ferro (vedi foto n.3-5). L'unità immobiliare confina a nord con la via G. Meli, ad Ovest con garage in proprietà della stessa Ditta, ad est ed a sud con proprietà di altre Ditte.

**Descrizione analitica del bene**

Il fabbricato si sviluppa su 3 livelli, con una superficie residenziale lorda a p. t., p. 1° e 2° di 80.00 mq, e superficie non residenziale a p.t , costituita da garage e vani accessori per complessivi mq 37,00, esclusi i balconi e terrazza di copertura, come di seguito descritto.

Superato il portoncino si accede al vano ingresso a piano terra (vedi foto n. 6), in cui è ubicata la scala di collegamento ai piani superiori (vedi foto n. 7-8), dal medesimo vano

una porta posta ad ovest consente l'accesso ad un piccolo disimpegno (vedi foto n. 26-27) con finestra.

Dal disimpegno n.2 porte, poste ad Ovest ed a Sud immettono rispettivamente nel garage (sub 1- vedi foto n.26), in proprietà della stessa ditta [REDACTED] ed in un unico vano cieco adibito a ripostiglio e servizio igienico (vedi foto n. 28); il ripostiglio e l'area destinata a servizio igienico sono separati da una porta a soffietto in plastica di altezza inferiore a 2,00 m. (vedi foto n. 29-30). Detto locale è considerato pertinenza dell'intera unità abitativa.

Superate due rampe di scale disposte ad L, si giunge al disimpegno del piano primo dove si aprono n.3 porte, che conducono rispettivamente: ad ovest alla camera 1 (vedi foto n. 9), dotata di porta finestra prospiciente il balcone con affaccio sulla Via Meli; a nord al bagno 1 (vedi foto n. 10), dotato di finestra, e ad est alla camera 2, anch'essa dotata di porta finestra con affaccio sul medesimo balcone prospiciente la via Meli.

Superate ulteriori n.2 rampe di scale (vedi foto n. 11), in parallelo, si giunge al disimpegno del piano secondo dove sono ubicate n. 2 porte ed un varco; in particolare, n. 1 porta ad Est, che immette nella cucina (vedi foto n. 15 - 16) dotata di porta finestra con accesso al balcone, n. 1 porta a Nord che immette nella lavanderia (vedi foto n. 14), dotato di finestra, il varco sul disimpegno in direzione Ovest da accesso ad un unico grande vano adibito a soggiorno-pranzo (vedi foto n. 12 - 13), dotato di porta finestra con accesso al balcone.

Superata l'ultima rampa di scale si giunge (vedi foto n. 17 - 18) al piano copertura, attraverso una porta in ferro (vedi foto n. 19) si accede alla terrazza di copertura. La terrazza di copertura si estende mq 32,00 insieme al balcone prospiciente la via G. Meli (vedi foto n. 20 - 21- 22). Il torrino scala ha una copertura a tetto spiovente (vedi foto di fatto n. 19). La pavimentazione del terrazzo è in marmette (vedi foto n. 21-22).

**Infissi esterni e interni**

L'ingresso all'unità abitativa avviene tramite un portoncino in ferro di colore grigio.

**Gli infissi interni** sono costituiti da porte in legno tamburate di color ciliegio.

**Gli infissi esterni** sono in alluminio verniciato di colore avorio, con avvolgibili in plastica di colore avorio, la finestra del piano terra è altresì dotata di grata in ferro di colore grigio (vedi foto n. 5).

**Caratteristiche interne**

**Tramezzature e superfici verticali interne:** Tutti i vani presentano le superfici verticali tinteggiate con idropittura di colore bianco ad eccezione del servizio igienico posto a piano terra che presenta due pareti rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco cm 20x20, fino ad altezza 2.00, e dei bagni posti a piano primo e secondo che presentano le superfici rivestite di piastrelle in ceramica di dimensioni 19x25 cm, di colore bianco con venature grigie chiaro per un'altezza pari a 2,00 m e la porzione residua tinteggiata con idropittura di colore bianco. Il vano cucina presenta le superfici verticali tinteggiate con idropittura di colore bianco e la parete del lavello rivestita da piastrelle di ceramica di colore bianco.

**Pavimentazione:** L'appartamento risulta pavimentato, a pianoterra, primo e secondo, a tappeto con piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro effetto marmo, di dimensioni 32x32 cm. La scala di collegamento ai vari piani e i pianerottoli d'arrivo sono pavimentati con lastre di granito grigio scuro.

Il "servizio igienico" a piano terra presenta una pavimentazione in ceramica di colore grigio chiaro di dimensioni cm 20 x 20; il "bagno1" a piano primo presenta un gradino interno e la pavimentazione in ceramica in parte di colore grigio chiaro di dimensioni cm 20 x 20 con venature tipo marmo e in parte di colore nero; la "lavanderia" a piano secondo è posta a quota sopraelevata, di circa 15 cm, rispetto gli altri vani e pavimentata

con piastrelle di ceramica di colore bianco con sfumature grigio e rosa di dimensioni cm 20 x 20.

La terrazza di copertura è pavimentata in marmette si cemento di dimensioni 25x25 cm, come il balcone posto in prosecuzione.

Il balconi prospicienti la via Meli a piano primo e secondo sono pavimentati in piastrelle di ceramica di colore grigio di dimensioni 21x7 cm.

**Plafoni:** I soffitti sono piani e intonacati con intonaco civile e tinteggiatura per interni di colore bianco per tutti i vani dell'unità abitativa.

**Impianto elettrico:** L'impianto elettrico presenta corpi illuminanti costituiti da punti luce a soffitto (lampadari e/o semplici lampadine), corpi illuminanti a parete ubicati nel vano scala. Dal rilievo a vista emerge che l'impianto è a norma ed in buono stato di manutenzione.

**Impianto idrosanitario:** l'immobile presenta servizio igienico a piano terra dotato di tazza wc, bidet, pilozza e doccia; a piano primo presenta un bagno dotato di tazza wc, bidet, lavabo e doccia ed una "Cucina"; a piano secondo presenta una "lavanderia" dotata di tazza wc e pilozza ed una "Cucina". I sanitari del "Bagno" sono in ceramica smaltata di colore bianco, completi di rubinetteria in acciaio e accessori. I bagni a piano primo e secondo ed il servizio igienico a piano terra sono dotati di boiler scalda acqua elettrici.

Discreto lo stato di manutenzione.

**Impianto termico:** l'abitazione è sprovvista di impianto termico di riscaldamento, ed è dotato di n. 1 macchina inverter per condizionamento ubicata nel vano "camera 1" a piano primo, ed nel vano "soggiorno- pranzo" a piano secondo.

**Altezza interna utile:** ml 2,80 per l'unità immobiliare a piano primo e secondo..

**Pertinenze e accessori:** L'unità abitativa ha quale pertinenza comune il vano scala e la terrazza di copertura, nonché ripostiglio con servizio igienico.

**2) Garage in Carlentini in via Meli n. 6 a piano T**

Il garage è ubicato al civico n. 6 della via G. Meli , al piano terra della unità edilizia , ad esso si accede , superato portale in lamiera verniciata , dotato di sopraluce in ferro e vetro (v. foto n. 3 - 25); vi si accede altresì dall'interno dello stabile al civico n. 4 , attraverso i vani ingresso e disimpegno , facenti parte dell'unità a piano terra.

Detto garage confina a nord con la via G. Meli, ad est con vano ripostiglio in proprietà della stessa Ditta, ad Ovest ed a Sud con proprietà di altre Ditte.

Il garage a P.T. si estende per una superficie netta di 16,00 mq.

**Caratteristiche interne**

Detto garage è pavimentato in ceramica (vedi foto n. 23-24), presenta le superfici verticali ed il soffitto tinteggiati con idropittura di colore bianco.

**Altezza interna utile:** garage 3,45 m.

**Impianto elettrico:** L'impianto elettrico è costituito un da punto luce a soffitto (semplice lampadine). Dal rilievo a vista emerge che l'impianto è a norma ed in buono stato di manutenzione.

**Indagini Urbanistiche**

Da indagini effettuate c/o l'archivio Comunale si è appreso che l'immobile in origine si sviluppava a piano terra ed era stato realizzato a seguito di licenza edilizia antecedente al 1967. A seguito del sisma del 1990 l'immobile è stato demolito e ricostruito ai sensi della L. 31/12/1991 n.433 ordinanza M. 03/02/92 n. 2212/FPC con C.E. N. 13 del 12.01.94 in testa alla ditta [redacted]. Successivamente è stata rilasciata dall'UTC del Comune di Carlentini, in testa alla stessa ditta, per l'immobile in oggetto la C.E n.50 del 30/03/1995 in variante, che prevedeva la modifica della copertura

[REDACTED]

a falda con copertura piana a terrazza calpestabile e la relativa realizzazione del torrino scala. In data 12 Luglio 1996 veniva rilasciata dall'ufficio Tecnico Sez. Ricostruzione Autorizzazione di Abitabilità del fabbricato per civile abitazione composto da una unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo e secondo e unità non residenziale composta da garage e vani accessori a piano terra.

Dall'esame dei luoghi si è riscontrato che l'immobile è conforme al progetto di cui alla C.E. N. 50-1995, ad eccezione del piano terra in cui si riscontra una lieve difformità distributiva consistente nella traslazione del tramezzo divisorio tra garage e locali accessori di circa 70 cm in direzione est e l'esistenza di un servizio igienico che insiste in parte del ripostiglio.

Si rileva che il progetto approvato è conforme alla planimetria catastale.

### **STIMA IMMOBILI**

La valutazione, nella perizia in atto, verrà condotta con diversi criteri e individuando, di volta in volta l'appropriato aspetto economico in grado di risolvere esattamente il caso concreto di stima.

Si utilizzeranno i criteri di seguito descritti:

- a) Stima sintetica comparativa.
- b) Stima per capitalizzazione del reddito.
- a. Stima sintetica comparativa**

Questo procedimento, in considerazione del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti quali:

l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) al fabbricato oggetto di valutazione;

la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto e resi ordinari;

- l'esistenza di un parametro in comune, cioè di un elemento di confronto, tra beni simili e il bene oggetto di stima.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche si procederà alla determinazione del più probabile valore "normale" di mercato dell'immobile, tenendo presente il principio dell'ordinarietà.

Al valore "normale" di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative *aggiunte e detrazioni*, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile in base alla sua consistenza e si giungerà alla stima dell'immobile con il procedimento sintetico per confronto diretto attraverso le seguenti fasi:

- 1) Individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "medio" in base alle indagini di mercato su recenti compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;
- 2) Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "medio" e con i parametri unitari, al fine di assumere i coefficienti incrementali o decrementali attinenti all'immobile da stimare;
- 3) Trasposizione di tali differenze in termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile oggetto di stima. Il dato risultante risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

**b. Stima per Capitalizzazione del reddito.**

In base al mercato degli affitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determina il reddito annuo lordo. Tale valore viene successivamente

decurtato di una percentuale congrua per spese di manutenzione ed ammortamento, sfiti ed inesigibilità, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato.

**Fonti di informazione utilizzate per la stima**

- Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2018 – 2 Semestre;
- Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Carlentini .

**Consistenza e calcolo della superficie commerciale**

Le superfici sono state desunte dai rilievi che il sottoscritto ha effettuato in sede di sopralluogo, segue il calcolo delle superfici in formato tabellare, si computa:

**Abitazione a Piano Terra - P. 1° - P. 2°- Copertura**

| rif.                 |                         | Sup.<br>Netta (res.) | Sup. Muri | Sup.<br>Non res. | Coeff. |      | Sup.<br>comm. |
|----------------------|-------------------------|----------------------|-----------|------------------|--------|------|---------------|
| <b>PIANO TERRA</b>   |                         |                      |           |                  |        |      |               |
|                      | Ingresso – vano scala   | Mq                   | 4,10      |                  |        | 100% | Mq 4,10       |
|                      | Disimpegno              | Mq                   | 1,70      |                  |        | 100% | Mq 1,70       |
|                      | Ripostiglio             | Mq                   | 5,30      |                  |        | 100% | Mq 5,30       |
|                      | Servizio igienico       | Mq                   | 4,40      |                  |        | 100% | Mq 4,40       |
|                      | Muri esterni e tramezzi |                      | Mq 1,70   |                  |        | 100% | Mq 1,70       |
|                      | Muri di confine         |                      | Mq 6,40   |                  |        | 50%  | Mq 3,20       |
| <b>PIANO PRIMO</b>   |                         |                      |           |                  |        |      |               |
|                      | Vano scala              | Mq                   | 6,00      |                  |        | 100% | Mq 6,00       |
|                      | Disimpegno              | Mq                   | 1,70      |                  |        | 100% | Mq 1,70       |
|                      | Camera 1                | Mq                   | 14,50     |                  |        | 100% | Mq 14,50      |
|                      | Bagno 1                 | Mq                   | 3,90      |                  |        | 100% | Mq 3,90       |
|                      | Ripostiglio 2           | Mq                   | 5,50      |                  |        | 100% | Mq 5,50       |
|                      | Balcone                 |                      |           | Mq 5,00          |        | 30%  | Mq 1,50       |
|                      | Muri esterni e tramezzi |                      | Mq 3,60   |                  |        | 100% | Mq 3,60       |
|                      | Muri di confine         |                      | Mq 10,40  |                  |        | 50%  | Mq 5,20       |
| <b>PIANO SECONDO</b> |                         |                      |           |                  |        |      |               |
|                      | Disimpegno              | Mq                   | 1,80      |                  |        | 100% | Mq 1,80       |

|  |    |       |    |       |       |      |    |           |               |
|--|----|-------|----|-------|-------|------|----|-----------|---------------|
| Soggiorno –pranzo                                  | Mq | 14,40 |    |       |       | 100% | Mq | 14,40     |               |
| Lavanderia   | Mq | 2,00  |    |       |       | 100% | Mq | 2,00      |               |
| Cucina   | Mq | 7,60  |    |       |       | 100% | Mq | 7,60      |               |
| Balcone  |    |       |    | Mq    | 5,00  | 30%  | Mq | 1,50      |               |
| Muri esterni e tramezzi                            |    |       | Mq | 3,50  |       | 100% | Mq | 3,50      |               |
| Muri di confine                                    |    |       | Mq | 10,40 |       | 50%  | Mq | 5,20      |               |
| PIANO COPERTURA                                    |    |       |    |       |       |      |    |           |               |
| Balcone  |    |       |    | Mq    | 5,00  | 20%  | Mq | 1,00      |               |
| Terrazza   |    |       |    | Mq    | 27,00 | 20%  | Mq | 5,40      |               |
| <b>TOTALE</b>                                      |    |       |    |       |       |      |    | Mq        | 104,70        |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE - ABITAZIONE in c.t.</b> |    |       |    |       |       |      |    | <b>Mq</b> | <b>105,00</b> |

La stima del bene individuato viene eseguita utilizzando:

- a. l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetica comparativa**;
- b. l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetica comparativa**.

**Stima per confronto:**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ubicato in zona periferica, le caratteristiche costruttive, le medie condizioni di manutenzione, l'incidenza delle verande coperte e della terrazza di copertura se ne valuta il più probabile prezzo medio unitario in €/mq 575,00.

|                             | Sup. commerciale | Valore unitario | Valore           |
|-----------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Valore dell'unità abitativa | (mq)             | (€ al mq)       | (€)              |
|                             | <b>105,00</b>    | <b>575,00</b>   | <b>60.375,00</b> |

**Stima per capitalizzazione del reddito:**

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità abitativa, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a 2,2 le detrazioni per affitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 25% ed il saggio di capitalizzazione al 4,00%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

|   |                        |             |
|---|------------------------|-------------|
| Reddito annuo lordo:                    | Mq 105,00 x 12 x € 2,2 | 2.772,00    |
| Detrazioni per affitto, ecc.: 25%       |                        | - 693,00    |
| Reddito annuo netto                     |                        | 2.079,00    |
| Valore per capitalizzazione del reddito | € 2.079,00 x 100/4,00  | € 51.975,00 |

**Il più probabile valore venale dell'unità abitativa è:**

$$(\text{€ } 60.375,00 + \text{€ } 51.975,00) / 2 = \text{€ } 56.175,00$$

**In cifra tonda € 56.200,00**

Diconsi Euro (cinquantaseimiladuecento/00)

**Garage a Piano Terra**

| rif.                                   | Sup. Netta (res.) | Sup. Muri | Sup. Non res. | Coeff | Sup. comm.      |
|--|-------------------|-----------|---------------|-------|-----------------|
| PIANO TERRA                            |                   |           |               |       |                 |
| Garage                                 | Mq 16,00          |           |               | 100%  | Mq 16,00        |
| Muri esterni                           |                   | Mq 1,20   |               | 100%  | Mq 1,20         |
| Muri di confine                        |                   | Mq 5,20   |               | 50%   | Mq 2,60         |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE - GARAGE</b> |                   |           |               |       | <b>Mq 19,80</b> |

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del garage ubicato in zona periferica, le medie condizioni di manutenzione, ed inoltre la sua complementarietà con l'abitazione che riduce ne riduce la domanda di mercato, se ne valuta il più probabile prezzo medio unitario in €/mq 450,00.

| Sup. commerciale | Valore unitario | Valore          |
|------------------|-----------------|-----------------|
| (mq)             | (€ al mq)       | (€)             |
| <b>19,80</b>     | <b>450,00</b>   | <b>8.910,00</b> |

**Stima per capitalizzazione del reddito:**

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicato il garage, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a 1,8 le detrazioni per sfitto, inesigibilità, imposte, ecc. in ragione del 25% ed il saggio di capitalizzazione al 4,00%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

|   |                       |            |
|---|-----------------------|------------|
| Reddito annuo lordo:                    | Mq 19,80 x 12 x € 1,8 | 427,68     |
| Detrazioni per sfitto, ecc.: 25%        |                       | - 106,92   |
| Reddito annuo netto                     |                       | 320,76     |
| Valore per capitalizzazione del reddito | € 320,76 x 100/4,00   | € 8.019,00 |

**Il più probabile valore venale** dell'unità abitativa è:

$$(\text{€ } 8.910,00 + \text{€ } 8.019,00) / 2 = \text{€ } 8.464,50$$

**In cifra tonda € 8.500,00**

Diconsi Euro (ottomilacinquecento/00)

**Il valore dell'intero compendio immobiliare** formato da abitazione a piano terra, primo,

secondo e copertura e garage a piano terra è pari :

|   |                    |
|---|--------------------|
| - abitazione a p. t, p.1°, 2° e copertura | € 56.200,00        |
| - garage                                  | € 8.500,00         |
| <b>SOMMANO</b>                            | <b>€ 64.700,00</b> |

**VALORE CESPITE :**

$$\text{€ } 56.200,00 + \text{€ } 8.500,00 = \text{€ } 64.700,00$$

Diconsi Euro (sessantaquattromilasettecento/00)

**FORMAZIONE QUOTE**

Per procedere, nel seguito, a dare risposta al mandato conferito si riporta:

*“ formare le singole quote da assegnare a ciascuno dei condividenti ”.*

Si ricorda che concorrono alla divisione del compendio immobiliare i sigg.ri:

- ██████████ per una quota di proprietà pari a 1/3
- ██████████ per una quota di proprietà pari a 1/3
- ██████████ per una quota di proprietà pari a 1/3.

I beni e i relativi importi stimati, da dividere in quote, in funzione della proprietà sono:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Fabbricato per civile abitazione</b> | <b>€ 56.200,00</b>  |
| <b>Garage</b>                           | <b>€ 8.500,00</b>   |
| <b>Sommano</b>                          | <b>€ 64.700,00.</b> |

Pertanto, sulla base della stima di cui sopra si ricavano le corrispondenti presunte quote in denaro da attribuire a ciascun comproprietario come di seguito:

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| ██████████ | € 64.700,00 x 1/3 = € 21.566,66  |
| ██████████ | € 64.700,00 x 1/3 = € 21.566,67  |
| ██████████ | € 64.700,00 x 1/3 = € 21.566,67. |

**INDIVISIBILITA' DEI CESPITI IN QUOTE FUNZIONALI IN NATURA**

Per procedere a configurare le quote in natura, stante la conformazione attuale dei locali, si determinerebbe una non equa divisione dei beni, in quanto trattasi di un'unica unità abitativa e un garage. Dovendo procedere ad un frazionamento dei beni si verificherebbe quanto segue:

- la necessità di esecuzione di costosi interventi edilizi per modifiche distributive interne per poter ricavare soltanto n°2 nuove unità abitative al piano primo e secondo, di assai esigue dimensioni e poco funzionali;

- la persistenza di comproprietà delle parti comuni, quali ingresso, vano scala e terrazzo di copertura;
- il deprezzamento del valore delle eventuali due singole quote rapportato proporzionalmente al valore dell'intero;
- l'indivisibilità del garage, data l'estensione dello stesso, che verrebbe attribuito per intero ad uno dei dividendi eventuali con conseguente determinazione di conguaglio in denaro da ricevere (e/o dare).

#### **CALCOLO VALORE LOCATIVO IMMOBILE E QUANTIFICAZIONE DEL CANONE**

Si procede nel seguito a rispondere al quesito integrativo come di seguito riportato:

*“di valutare il valore locativo dell'immobile e di quantificarne il canone”.*

Come già ricavato per la su esposta stima a valore a reddito e da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Carlentini per immobili aventi simile tipologia si ritiene congruo assegnare, quale prezzo di locazione dell'immobile (adibito ad abitazione € 230,00/mensili (euroduecentotrenta/00), ed al garage considerato pertinenza dell'immobile € 35,00 €/mensili (eurotrentacinque/00). Si ricava pertanto un valore locativo complessivo relativo all'intero stabile di € 265,00/mensili.

Tale valore locativo € 265,00/mese, pari a € 3.180,00/annui, andrebbe ripartito tra i comproprietari in ragione di 1/3 ciascuno; pertanto, dal momento del decesso della de cuius avvenuto in data 15.03.14 a ciascun proprietario spetterebbe un canone di locazione pari ad € 88,33/mensili, corrispondente a € 1.060,00/annui.

Per completezza della trattazione si esplicitano i canoni teoricamente maturati per ciascuno dei dividendi, dalla data del decesso della de cuius (avvenuto 15.03.14) ad oggi (15.07.19), come di seguito:



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Elaborati di Progetto allegati alla C.E. N.13-94 – Ricostruzione;

- Elaborati di Progetto allegati alla C.E. in variante N. 50 -95;
- Valori OMI – Carlentini 2 Semestre 2018;
- Copia racc./A.R. al convenuto con ricevuta pervenuta al C.T.U. successivamente all'invio.

Siracusa, li 08/07/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Ing. Sebastiano Sindona

ASTE  
GIUDIZIARIE®

