

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA

ASTE  
GIUDIZIARIE® 2 SEZIONE CIVILE  
\*\*\*\*\*ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA N. R.G. 3643/2020

PROMOSSA DA: COMMERFIDI Soc. Coop.

CONTRO: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto per il giudizio divisionale endoesecutivo del 19/04/2022, relativa alla Proc. R.G. n. 3643/2020, promossa da COMMERFIDI Soc.Coop., con sede in Ragusa, Via Enzo Baldoni n. 23 - C.da Pianetti P.IVA 00247670888, elettivamente domiciliata in Siracusa, Viale Teracati 158/C, presso lo studio dell'avv. Carlo Carpinteri, rappresentata dall'avv. Antonio Giannone C.F. GNNNTN73L23F258Z, p.e.c. [antonio.giannone@avvragusa.legalmail.it](mailto:antonio.giannone@avvragusa.legalmail.it), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (SR) il [REDACTED] residente in Melilli (SR), Via Pio La Torre n. 26, e altri, l'ill.mo Giudice dott.ssa Concita Cultrera ha conferito alla sottoscritta dott. ing. Roberta Suppo, libera professionista, con studio tecnico in Augusta, Via Megara n. 233, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, l'incarico di C.T.U. relativo alla procedura in Epigrafe. La sottoscritta ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito durante l'udienza del 09/11/2022.

Il bene oggetto della presente relazione è un immobile sito in Melilli (SR), Via Albanese n.27 (ex. n.25), distinto al N.C.E.U. al Fg. 88 p.IIa 3372.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte e la documentazione in essi contenuta, nonché verificata la completezza documentale ai sensi dell'art. 567 co.II c.p.c., lo scrivente CTU ha effettuato in via preliminare gli accertamenti presso: l'Agenzia del Territorio di Siracusa e l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sulla scorta della documentazione acquisita, in data 14/02/2023 alle ore 9:30 è stato dato inizio alle operazioni peritali sui luoghi siti in Melilli (SR), in Via Albanese n. 27, previo avviso delle parti mediante messaggio p.e.c. ed una raccomandata con A/R n. 052573078229 indirizzata al convenuto. In quella data è stato possibile accedere ai luoghi per poter procedere ai rilievi metrici e fotografici. Le operazioni sono state concluse in data 14/02/2023, a seguito dell'accesso all'interno dell'appartamento oggetto della procedura di giudizio endoexecutiva. Si allega alla presente il verbale di sopralluogo redatto in occasione degli accessi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente CTU quindi ha redatto la presente relazione peritale al fine di rispondere ai quesiti posti nel verbale di giuramento:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

*"Accertare se gli immobili siano comodamente divisibili in natura, senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale dello stesso ed, in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti, secondo le rispettive quote ovvero accertare la indivisibilità degli stessi, procedendo, se necessario, ad un aggiornamento della stima degli immobili per l'intero e verificando la regolarità edilizio-urbanistica e i dati catastali".*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 1. Svolgimento delle operazioni.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione allegata agli atti e dopo aver eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente causa,

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



ha esperito tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti del Giudice. Per

maggior chiarezza espositiva ha suddiviso la relazione nei seguenti paragrafi:

1. Svolgimento delle operazioni.

2. Relazione di stima.

2.1. Descrizione complessiva e sintetica del bene e del contesto.

2.2. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

2.3. Descrizione analitica del bene oggetto della procedura.

2.4. Valutazione del bene oggetto della procedura.

3. Accertamento della comoda divisibilità in lotti del bene oggetto della procedura.

3.1. Stato di possesso dell'immobile oggetto della procedura.

3.2. Ipotesi di ripartizione in lotti.

4. Conclusioni.

**2. Relazione di stima**

L'unità oggetto della presente relazione tecnica è un immobile indipendente sito in Melilli (SR), tra Via Albanese e Via Bafumi, con l'ingresso principale in Via Albanese n.27 (ex n.25), ed è distinto al catasto fabbricati al Fg. 88, p.lla 3372, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza Vani 5,5, R.C. € 284,05.

I dati catastali su riportati, appartenenti all'unità oggetto della presente procedura, corrispondono con quelli specificati negli atti. Si è provveduto alla estrazione della relativa scheda planimetrica del bene, in atti nelle banche dati del catasto dei fabbricati, che si allega alla presente relazione peritale.

A seguito del sopralluogo è stato possibile accertare che l'elaborato planimetrico non è aggiornato allo stato di fatto.

**2.1 Descrizione complessiva e sintetica del bene e del contesto**

L'unità immobiliare è un edificio residenziale a tre elevazioni fuori terra,

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

costituito da quattro vani più accessori, e confina con tre vie pubbliche: ad est con Via Albanese, ad ovest con Via Bafumi, a nord con Via Ruggero VII e confina a sud con un edificio di altra ditta.

L'edificio è localizzato nel centro storico di Melilli (SR), tra Piazza Duomo e Via Caracciolo, in un tessuto urbano ampiamente edificato e si trova a circa quattro chilometri dall'autostrada Siracusa-Catania.

L'immobile è inserito nel centro abitato in zona "A- Zona Residenziale Storico Ambientale ", ai sensi del vigente PRG del Comune di Melilli, approvato con Decreto Dir. N. 1050/DRU del 22/09/2003.

Considerato che l'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto PRG del Comune di Melilli prevede espressamente :

*"..Le zone indicate con la lettera A sono le parti dell'agglomerato urbano di Melilli, che rivestono **carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale**.*

6.1 Per queste zone l'attività edilizia è conforme a quanto specificatamente previsto nel P.P. (**Piano Regolatore Particolareggiato di Recupero e Ricostruzione del Centro Urbano - dicembre 1999**) allegato. Il rilascio delle varie concessioni è subordinato al **preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti di Siracusa**.

6.2 Sono vietati interventi difforni a quelli indicati nel P.P. (Piano Regolatore Particolareggiato di Recupero e Ricostruzione del Centro Urbano - dicembre 1999) allegato.

6.3 Gli interventi ammessi debbono intonarsi all'ambiente preesistente e mantenere gli elementi architettonici propri dell'ambiente urbano tradizionale, nel rispetto dell'abaco tipologico allegato."

Inoltre il medesimo Piano Particolareggiato individua l'immobile in oggetto con



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Classe di Tutela "D" - Edifici del Connettivo.

**2.2 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Melilli (SR), è stato possibile accertare che l'immobile, oggetto della procedura in oggetto, è stato edificato in conformità:

- Al Nulla Osta per l'esecuzione Lavori Edili n. 74 del 26/01/1975 - Autorizzazione a costruire una sopraelevazione dell'immobile sito in Via Bafumi di proprietà del sig. [REDACTED]

- Alla Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.137 del 18/04/1996 (Pratica originaria 63/92) - Lavori di riparazione e adeguamento sismico ai sensi dell'art.3 della O.M. 2212/FPC.

- Alla Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.362 del 10/11/1997 - Lavori in variante al progetto approvato con C.E.137 del 18/04/1996.

- Certificato di abitabilità rilasciato in data 07/06/1999 prot.n.11964.

Non si è rinvenuto alcun titolo autorizzativo originario dell'immobile antecedente alla concessione per la realizzazione della sopraelevazione "Nulla Osta per lavori edili n.74/945".

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2022 lo scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultima Concessione edilizia n. 362 del 10/11/1997, rilasciata dal Comune di Melilli (SR) per eseguire i lavori in variante a quelli approvati con Concessione Edilizia n.137 del 18/04/1996. Le difformità rispetto al progetto approvato sono le seguenti: nel prospetto nord su Via Ruggero VII non è presente un'apertura al secondo piano in corrispondenza del vano scala, nel prospetto est su Via Albanese non è presente un'apertura al piano terra.

Per regolarizzare tali interventi, in difformità alla concessione, è possibile richiedere l'accertamento di conformità secondo art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

n. 380 così come recepito e modificato dall'articolo 14 della Legge Regionale 16 del 2016, o in alternativa applicando l'art. 37 del D.P.R. 380 del 2001 adottato in maniera dinamica nella Regione Siciliana - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Il rilascio di tali autorizzazioni è subordinato al pagamento dell'oblazione che, per il caso in esame, sarà calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla C.E. n.137 del 18/04/1996.

Non sono presenti difformità rilevanti che interessano la cubatura, la superficie utile e la destinazione d'uso.

### 2.3 Descrizione analitica del bene oggetto della procedura

L'edificio oggetto della procedura, presenta una struttura portante mista ovvero, le prime due elevazioni sono in muratura portante e la terza elevazione è in cemento armato. La copertura dello stabile è costituita da lastrico solare piano non accessibile; i solai di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi. L'immobile è munito di due ingressi, uno al piano terra su Via Albanese n.27, da cui si accede da un ballatoio, e un altro su Via Bafumi n.12. Quest'ultimo permette di accedere all'immobile dal piano primo, considerando che Via Bafumi è a quota più alta rispetto a Via Albanese.

I prospetti dell'edificio si presentano in discreto stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni ed alcune parti presentano elementi architettonici in pietra lavica e in pietra bianca; inoltre è presente un cantonale in pietra bianca che si estende fino alla seconda elevazione fuori terra.

L'immobile si compone al piano terra di cucina, disimpegno e vano scala, al

piano primo da una camera, bagno, disimpegno, vano scala e un balcone ad est; al

piano secondo di due camere da letto, disimpegno, vano scala e un balcone ad est.

L'altezza interna netta degli ambienti è di circa 2.80 metri al piano terra, 2.90 metri al

piano primo e di 2.70 al piano secondo. La pavimentazione dell'immobile ed i

rivestimenti murali di bagni e cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica, apparsa

in discreto stato di conservazione. Le finiture interne e le tinteggiature, si mostravano

complessivamente in buono stato di conservazione. Le due porte di ingresso sono in

alluminio e vetro. Gli infissi esterni al piano terra e al piano primo, sono in alluminio e

vetro, muniti di persiane ad esclusione di una apertura in prossimità del vano scala sul

prospetto nord. Gli infissi esterni al secondo piano sono in alluminio e vetro, muniti di

avvolgibili. Tutti gli infissi esterni sono apparsi complessivamente in buono stato di

conservazione. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

Relativamente agli impianti, sia quello elettrico che quello idro – sanitario, sono parsi

in buono stato di funzionamento. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in

buono stato di manutenzione. L'immobile non è munito di un impianto autonomo di

riscaldamento.

Nella tabella sottostante si riporta per ciascun vano la superficie residenziale

netta, la superficie lorda della parte coperta della abitazione ed i coefficienti da

utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.
1.	Cucina	14,57 mq	20,98 mq	100%
2.	Disimpegno 1	9,66 mq	13,01 mq	100%
3.	Camera	14,88 mq	21,37 mq	100%
4.	Bagno	7,25 mq	10,14 mq	100%
5.	Disimpegno 2	4,75 mq	6,19 mq	100%



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.
6.	Camera da letto 1	17,85 mq	22,40 mq	100%

7.	Camera da letto 2	9,24 mq	11,43 mq	100%
----	-------------------	---------	----------	------

8.	Disimpegno 3	4,46 mq	5,33 mq	100%
----	--------------	---------	---------	------

9.	Scala interna	2,80 mq	5,10 mq	100%
----	---------------	---------	---------	------

	SOMMANO s.r.	85,45 mq	115,95 mq	-----
--	--------------	----------	-----------	-------

Nella tabella sottostante si riporta la Superficie non residenziale netta ed i coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.le
----	------------------	------------	------------	---------------------

10.	Balcone	3,56 mq	3,56 mq	50%
-----	---------	---------	---------	-----

11.	Balcone	3,56 mq	3,56 mq	50%
-----	---------	---------	---------	-----

	SOMMANO s.n.r.	7,12 mq	7,12 mq	-----
--	----------------	---------	---------	-------

Per il computo della superficie commerciale, si è considerata la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo: i balconi.

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è quindi:

$$100\% \times 115,95 \text{ mq} + 50\% \times 7,12 \text{ mq} = 119,51 \text{ mq}$$

#### 2.4 Valutazione del bene oggetto della procedura

Il valore del bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dallo stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato.

#### STIMA A VALORE COMMERCIALE

Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Il valore commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:

- epoca della costruzione del fabbricato;
- stato di conservazione del bene;
- destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;
- vicinanza con le principali vie di collegamento della città.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In base ai risultati ottenuti dalla consultazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2022 – semestre 1, Comune di Melilli Fascia/Zona "Centrale le abitazioni di "tipo economico" stato conservativo normale, hanno un valore di mercato minimo 450,00 €/mq e un massimo di 640,00 €/mq per una media di 545,00€/mq (euro cinquecento quarantacinque virgola zero).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Inoltre da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per gli immobili con caratteristiche similari, si considera per la superficie commerciale dell'immobile, un valore al metro quadro di circa € 570,00 (euro cinquecentosettanta virgola zero):

Valore Medio Mercato =  $(545,00 + 570,00) / 2 = \text{€/mq } 557,50$  arrotondato **€/mq 560,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore commerciale dell'intero immobile al NCEU Foglio 88 Particella 3372 è dato quindi dal prodotto:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

€/mq 560,00 x 119,51 mq = **€ 66.925,60**

A detto importo si decurta forfettariamente il 5% del valore di capitalizzazione così calcolato per i maggiori costi da affrontare al fine di regolarizzazione il bene sotto il profilo urbanistico, considerata la mancata regolarizzazione delle aperture di due prospetti, e





per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 5% è quindi dato da:

$$€ 66.925,60 - 5\% \times € 66.925,60 = € 63.579,32$$

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 64.000,00** (euro sessantaquattromila virgola zero)

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di capitalizzazione "i", dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla sommatoria degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.

Il coefficiente "i" è variabile dal 3,50% al 4,50% in considerazione del reddito determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per l'immobile in esame, si assume il valore del 3,50%.

Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per una superficie commerciale dell'immobile pari a mq 119,51, considerato un canone di affitto al metro quadro pari ad € 2,55 (euro due virgola cinquantacinque centesimi al metro quadro al mese):

$$\text{Fitto mensile} = € 2,55 / \text{mq mese} \times 119,51 \text{ mq} = € 304,75 / \text{mese}$$

$$\text{Reddito Lordo Annuo R.A.L.: fitto mensile} \times 12 \text{ mesi} =$$

$$= € 304,75 / \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = € 3'657,00$$

Spese padronali: S sono le quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato,

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

quota di assicurazione, sfitto e inesigibilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in  
10% del R.A.L.

$$S = 10\% \times \text{R.A.L.} = 0,10 \times € 3'657,00 = € 365,70$$

$$\text{Reddito Netto: R.N.} = \text{R.A.L.} - S = € 3'657,00 - € 365,70 = € 3'291,30$$

Saggio di capitalizzazione  $i$ : = 4,50%

$$\text{Valore di capitalizzazione: R.N.} / i = € 3'291,30 / 0,045 = € 73.140,00$$

che in cifra tonda si arrotonda ad € 73.000,00 (euro settantatremila virgola zero).

Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia è dato dalla media aritmetica degli importi precedentemente individuati:

- Stima a valore commerciale: € 64.000,00;

- Stima a valore per capitalizzazione del reddito: € 73.000,00;

$$\text{Valore di mercato: } (€ 64.000,00 + € 73.000,00) / 2 = € 68.500,00$$

che in cifra tonda si arrotonda ad € 69'000,00 (euro sessantanovemila virgola zero).

**3. Accertamento della comoda divisibilità in lotti del bene oggetto della procedura.**

### 3.1 Stato di possesso dell'immobile oggetto della procedura

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura dai documenti esaminati è di proprietà di parte convenuta, ovvero del sig. [REDACTED] nella quota di 1/2, pur risultando in suo favore la delazione successoria che potrebbe determinare la proprietà di 2/3 complessivi. Quest'ultima in virtù dell'atto di compera del bene oggetto della procedura

in comunione di beni con la sig.ra [REDACTED] coniuge del convenuto, deceduta in data 26/09/2011 (Successione non trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa).

Si considera, inoltre, che la delazione successoria potrebbe determinare la distribuzione della restante quota in misura di 1/6 alla sig.ra [REDACTED] di 1/6



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

alla sig.ra [REDACTED] entrambe nella qualità di eredi diretti ovvero figlie dei coniugi

[REDACTED] visto lo stato di famiglia della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] del 16 giugno del 2015 rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Melilli che si  
allega alla presente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si riportano di seguito i nominativi e le relative quote dei condividenti, tenendo conto di  
quanto è stato esplicitato nel presente paragrafo:

CONDIVIDENTI	QUOTE SPETTANTI
[REDACTED]	2/3
[REDACTED]	1/6
[REDACTED]	1/6
*N.B. Parte convenuta nella proc. R.G. n.3643/2020	

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3.1 Ipotesi di ripartizione in lotti

Lo scrivente CTU, considerando le caratteristiche morfologiche, funzionali e lo stato di  
possesto dell'immobile in oggetto, ha riscontrato l'impossibilità di suddividerlo tra i singoli  
condividenti.

Difatti, premettendo che esistono delle condizioni vincolanti che derivano dal  
"Regolamento Tipo Edilizio Unico della Regione Siciliana" - Delibera Giunta Regione  
Siciliana N° 223 del 20 aprile 2022, adottato dal Comune di Melilli con Delibera di C.C. del  
29 agosto 2022, ed in particolare dall'articolo 32 - "Caratteristiche costruttive e funzionali  
degli edifici comma 4 : l'alloggio deve avere una superficie minima utile di pavimento,  
comprensiva dei servizi non inferiore a mq 38. L'alloggio monostanza, se per una  
persona, deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva di servizi **non**  
**inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38, se per due persone**"; è possibile **dividere**  
**non comodamente** l'immobile solo in due lotti, LOTTO A corrispondente alla quota di  
2/3 dell'intero e LOTTO B, **unità minima abitabile**, corrispondente alla restante

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

quota di 1/3 (Quest'ultimo lotto non è ulteriormente divisibile in due parti di pari valore,  
ovvero di 1/6 ciascuno, spettanti eventualmente alle eredi dirette [REDACTED] e [REDACTED]

LOTTO	QUOTA	PORZIONE DELL'IMMOBILE	DESTINAZIONE D'USO
A	2/3	Piano 1° e 2°	Civile abitazione
B	1/3	Piano Terra	Civile abitazione Alloggio Monostanza

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tale divisione è tecnicamente praticabile in quanto:

- La tipologia edilizia del fabbricato è di edificio a torre con sviluppo su tre livelli;
- Sono presenti due ingressi indipendenti, uno al piano terra su Via Albanese (accesso LOTTO B) e l'altro su via Bafumi al piano primo (accesso LOTTO A);
- Il piano terra (LOTTO B), munito di accesso indipendente dal piano primo e secondo, consta di una superficie utile abitabile non inferiore ai 28 mq, condizione minima è sufficiente per rientrare nella tipologia di alloggio monostanza;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ciononostante sono necessari degli interventi al fine di eliminare vincoli e definire la totale indipendenza delle due unità, denominate LOTTO A e LOTTO B, ovvero:

- È necessario procedere alla demolizione della scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo, ed è necessario chiudere il foro nel solaio di interpiano;
- È necessario procedere alla suddivisione e separazione degli impianti per tutte le porzioni che pur avendo impianti in comune (termoidraulico, elettrico, ecc) non vengono assegnate ad un unico lotto;
- È necessario al piano terra (LOTTO B) procedere ad una diversa distribuzione degli spazi interni al fine di rispettare le norme igienico sanitari e il

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



regolamento edilizio comunale (Esempio realizzazione di un servizio igienico);

- È necessario che il lastrico solare e le altre parti comuni siano gestite in forma condominiale tra i comproprietari.

La realizzazione di tali interventi avendo un costo sono causa della diminuzione del valore della somma dei due LOTTI rispetto all'intero.

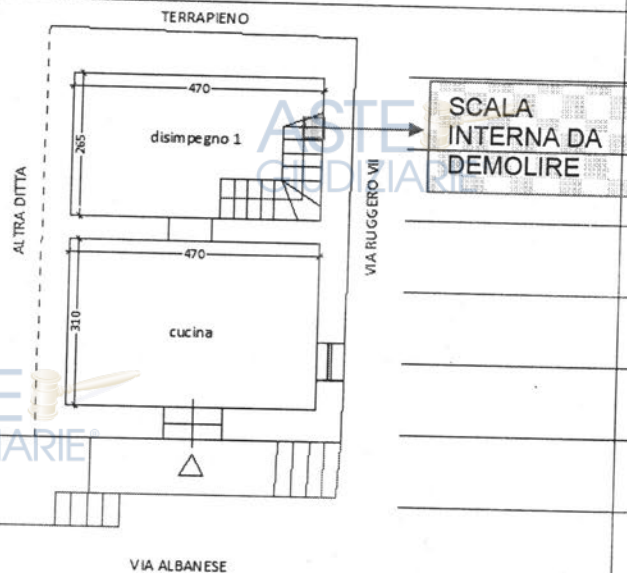


Figura 1. LOTTA B - Pianta piano terra STATO DI FATTO

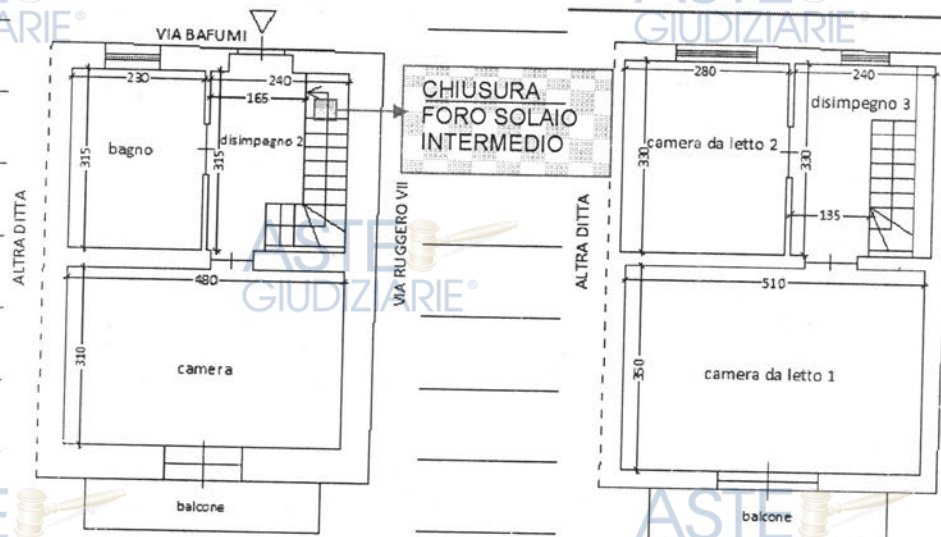


Figura 2. LOTTA A - Pianta piano 1° e 2° STATO DI FATTO

La divisione in due lotti seppur tecnicamente possibile, pertanto, non è realizzabile comodamente, difatti ne pregiudica il valore economico rispetto all'intero.

ovvero gli eccessivi costi, necessari alla divisione fisica dei beni, rappresentano un ostacolo al soddisfacimento del concetto di comoda divisibilità.

Si riporta di seguito una tabella sintetica con la **stima approssimativa** del valore dei singoli lotti ipotizzati, tenendo conto dei costi aggiuntivi per la regolarizzazione dell'immobile, così come valutati anche per l'intero, e il costo degli interventi da effettuare al fine di eliminare i vincoli e rendere i lotti funzionalmente indipendenti:

LOTTE	QUOTA	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE COMMERCIALE*	COSTI AGGIUNTIVI** Tenendo conto degli arrotondamenti
<b>A</b> (Piano 1° e 2°)	2/3	85,50	€/mq 560 x mq 85,50 € 47.880	€ 47.880 - (9% x € 47.880) € 43.000,00
<b>B</b> Alloggio Monostanza (Piano Terra)	1/3	34,00	€/mq 560 x mq 34,00 € 19.040	€ 19.040 - (9% x € 19.040) € 17.000,00
* Valore medio ricavato dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2022 - semestre 1, Comune di Melilli Fascia/Zona "Centrale le abitazioni di "tipo economico"				
** Si decurta forfettariamente il 9% del valore di capitalizzazione così calcolato per i maggiori costi da affrontare al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico e per gli interventi atti a rendere indipendenti i lotti.				

Il valore di capitalizzazione totale dei due lotti è pari a:

LOTTO A € 43.000,00 + LOTTO B € 17.000,00 = € 60.000,00 < IMMOBILE € 64.000,00

### 3. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, al fine di assolvere il mandato dell'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Concita Cultrera, relativo alla Procedura R.G. n. 3643/2020, al fine di valutare la comoda divisibilità in natura dell'immobile sito in Melilli (SR), in Via Albanese n.27 (Ex. n.25), distinto al N.C.E.U. al Fg. 88 p.la 3372, considerando lo stato di possesso dell'immobile in oggetto, le sue caratteristiche morfologiche e funzionali si ritiene in buona fede ed in serena



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

coscienza che l'immobile non è comodamente divisibile, in quanto la divisione possibile, realizzabile eventualmente in due lotti, comporterebbe una diminuzione di valore rispetto all'intero immobile indiviso, dovendo sostenere dei costi necessari per l'adattamento all'uso dei singoli lotti. Tenendo conto, inoltre, che il lotto minimo realizzabile (LOTTO B: Alloggio monostanza - Unità minima abitabile per regolamento) corrispondente alla quota di 1/3, non è ulteriormente divisibile. Ciò comporta l'impossibilità di dividere le quote alle eredi dirette, ovvero le figlie, a cui spetterebbero le quote di 1/6 ciascuno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente CTU, inoltre, ha trasmesso alle parti la bozza di "Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio" e non ha ricevuto, entro termini fissati dal Giudice, alcuna osservazione in merito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si allega alla presente:

1. Documentazione fotografica;
2. Lettera di comunicazione inizio operazioni peritali con ricevute A/R;
3. Verbale di accesso;
4. Planimetria catastale;
5. Rappresentazione grafica a seguito di rilievo metrico;
6. Visure catastali storiche;
7. Copia Nulla Osta per l'esecuzione Lavori Edili n. 74 del 26/01/1975 - Autorizzazione a costruire una sopraelevazione dell'immobile sito in Via Bafumi di proprietà del sig. [REDACTED]
8. Copia della Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.137 del 18/04/1996 (Pratica originaria 63/92) - Lavori di riparazione e adeguamento sismico ai sensi dell'art.3 della O.M. 2212/FPC.
9. Copia della Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.362 del

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

10/11/1997 - Lavori in variante al progetto approvato con C.E.137 del  
18/04/1996.

10. Estratto del progetto della C.E. n.362 del 10/11/1997;

11. Copia del Certificato di abitabilità rilasciato in data 07/06/1999 prot.n.11964;

12. Copia dell'atto di provenienza del bene;

13. Copia Situazione di di Famiglia rilasciato in data 16/06/2016;

14. Relazione Ipotecaria ex art. 567 C.P.C. del 24 agosto del 2015;

15. Trasmissione della "Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio" con ricevute A/R.

Avendo la sottoscritta espletato il mandato conferito, dall'Ill.mo Giudice dott.ssa  
Concita Cultrera, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V. per  
eventuali ulteriori chiarimenti.

Augusta lì 11/04/2023

il C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®