

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Civile

Esecuzione n. 4056/2012

Attore Principale:

Convenuto Principale



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice Dott. Favale Filippo

Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 20 marzo 2013, la S. V. ill.mo nominava la sottoscritta Dott. Arch. Rita La Pira, con studio in Siracusa, e iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.652 Sezione A, quale Consulente Tecnico D'ufficio nella causa iscritta agli atti al n. 4056/2012 tra le parti Sig. ██████████ n.q. di curatore del fall. ██████████ attore principale rappresentata dall'Avv. Treppiccione Francesco e la ██████████ convenuto principale, invitandomi a comparire all'udienza del 30/10/2013 per il giuramento di rito e il conferimento dei seguenti quesiti e richieste operazioni:

- 1) Descriva gli immobili di cui sono titolari in comproprietà, le parti; proceda alla loro individuazione, ubicazione, dati catastali, acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;**
- 2) Accerti tramite visure l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;**
- 3) Determini il valore di mercato degli immobile; specifichi, nel caso in cui siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore medesimo;**
- 4) Dica se i beni immobili oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura ex art.720 c.c.;**
- 5) in caso di risposta affermativa al quesito di cui al punto 4), predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli dividendi; applicando i criteri previsti dall'art.727c.c. e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro (conguagli.)**



Il Giudice, autorizzava la sottoscritta, altresì ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, e a compiere accertamenti in loco.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previo studio dei fascicoli a disposizione e attraverso invio di posta elettronica certificata PEC, e di una raccomandata con ricevuta di ritorno in data 6 novembre 2013, convocavo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25/11/2013 alle ore 09:00 direttamente sui luoghi per cui è causa, al fine di prendere visione, rilevare e fotografare gli immobili siti:

- a.) Unità immobiliare sita in Lentini, di proprietà Di Nardo Filippa, Via Barcellona n.5 (Via Conte Alaimo), distinto in catasto al foglio 84, particella 481 sub 30, categoria A/3, classe 2, vani 6, piano 3, scala B;
- b.) Garage sito in Lentini, via Barcellona n.5, distinto in catasto al foglio 84, particella 481 sub 13, categoria C/6, classe 3, piano seminterrato;
- c.) Fabbricato sito in Carlentini, via G. Di Vittorio n.3, distinto in catasto al foglio 16, particella 1040 sub 21, categoria C/6, classe 3, mq 15, piano 1S;
- d.) Fabbricato sito in Augusta, c.da Agnone Fortezza, distinto in catasto al foglio 2, particella 1985 sub 2, categoria A/7, vani 6, piano terra, rendita € 480,30;
- e.) Fabbricato sito in Augusta, c.da Agnone Fortezza, distinto in catasto al foglio 2, particella 1985 sub 3, categoria A/7, vani 4, piano primo, rendita 320,20;

Nel corso della visita di sopralluogo alla costante presenza del figlio e del marito convenuto principale del mio collaboratore l'Architetto Maurilio Milano, procedetti a un'accurata ispezione ed eseguii un dettagliato rilievo fotografico e le operazioni di rilievo metrico.

Verificai, inoltre, lo stato di legittimità urbanistica recandomi:

1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, Carlentini ed Augusta per riscontrare lo stato di legittimità urbanistica degli immobili rispetto alle Concessioni Edilizie che ne consentano la commerciabilità, visionando e richiedendo copia della documentazione depositata agli atti.

2) presso l'Ufficio Provinciale di Siracusa dell'Agenzia del Territorio per controllare i dati catastali riferiti all'immobile e accertarne la rispondenza a quanto di fatto esistente sui luoghi.

Sulla scorta degli atti, degli accertamenti e degli studi da me condotti, ho redatto la presente.

Relazione di Consulenza tecnica così articolata:

1. Risposta ai quesiti;
2. Conclusioni;
3. Allegati.

1. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

1.1 – Risposta al quesito 1) *“Descriva gli immobili di cui sono titolari in comproprietà, le parti; proceda alla loro individuazione, ubicazione, dati catastali, acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata; ”*

PRIMO BENE

a.) Unità immobiliare sita in Lentini, di proprietà

Via Barcellona n.5 (Via Conte Alaimo), distinto in catasto al foglio 84, particella 481 sub 30, categoria A/3, classe 2, vani 6, piano 3, sc.

B;

L'unità immobiliare è pervenuta alla

con atto pubblico rogato dal
Notaio S. SARACENO di Lentini in data 15 dicembre 1992, voltura n.3283.11/1993 in atti dal 04/10/1993, repertorio n.: 91064.

In regime di comunione dei beni.

Il bene, inoltre, è censito al catasto provinciale di Siracusa come segue:

Dati identificativi - Dati di classamento

N.1, SEZIONE URBANA, FOGLIO 84, PARTICELLA 481, SUB 30, ZONA CENS., MICRO ZONA, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 vani, RENDITA € 238,60.

Altre informazioni

DATI DERIVANTI DA
VARIAZIONE del 13/08/2002 (protocollo n. 51220) VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

Intestazione dell'immobile indicato

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

PROPRIETA' PER 1000/1000 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI
(Si allegano visure e planimetrie catastali)

Al fine di rendere maggiormente intelligibile la descrizione, anche a chi non conosce i luoghi, si ritiene opportuno procedere facendo riferimento al rilievo fotografico eseguito nel corso delle operazioni peritali compiuti allo scopo di rilevare forme, dimensioni, e caratteristiche dell'immobile.

Contesto urbano:

L'appartamento in esame è sito in un quartiere popolare di Lentini. Nel quartiere tutte le strade sono asfaltate, la zona non è molto servita dai mezzi di trasporto urbano e da negozi per beni di prima necessità.

L'appartamento fa parte di una cooperativa residenziale di edilizia popolare, realizzata negli anni '90.

Con Concessione a edificare del 30 ottobre 1986 e successive integrazioni.

Elementi identificativi dell'immobile:

L'immobile è circondato da tre strade, Via Barcellona, Via Calcidesi, Via Tintoretto, alle spalle si prospettano i box che si affacciano su area condominiale.

Da Via Barcellona n.5, strada principale di accesso.

Varcato l'ingresso, ci si trova in presenza di un appartamento così diviso:

Ingresso con presenza di tre porte, porta destra cucina-pranzo, porta a sinistra soggiorno, porta frontale su disimpegno che si riferisce alla zona notte.

La zona notte così divisa: un bagno, due stanze da letto e un ripostiglio.

Consistenza del fabbricato:

All'appartamento si accede attraverso una porta blindata, che da direttamente sul disimpegno che divide zona giorno da zona notte, di mq 7.

(Allegata Foto 1 – Ingresso)

La porta a destra fa accedere alla cucina abitabile di mq 16,00 e tale ambiente è provvisto di due aperture sufficienti al rapporto di superficie aereo-illuminante.

(Allegata Foto 2 – Cucina)

Poi vi sono il soggiorno-sala da pranzo di mq 36,40, sufficientemente aereo-illuminato.

(Allegata Foto 3 – Soggiorno)

Il bagno di mq 6,40.

(Allegata Foto 4 – Bagno)

Le Camere sono rispettivamente di 12 mq quella dei figli, e di mq 16,00 quella matrimoniale.

(Allegata Foto 4/5 – Camere)

Le finiture interne:

Tutto l'appartamento è pavimentato e piastrellato con gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di color grigio chiaro con cassonetto.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Tutte le finiture si presentano in buono stato di conservazione, l'alloggio è curato non sono evidenti macchie di umidità da infiltrazione.

Le facciate esterne:

I prospetti esterni richiedono opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono trattati con intonaco di colore chiaro, che come si evince dalle foto allegate è soggetto a problemi derivati da dilavamento dovuto a sporco e pioggia, presenza di lesioni dovute alla corrosione dei ferri e alla loro spaccatura così da far cadere parti d'intonaco.

(Allegate Foto 6/7 – Prospetti esterni)

Impianti: Gli impianti sono tutti presenti anche le pompe di calore per il raffrescamento estivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esposizione e luminosità:

I vani sopradescritti si presentano in buone condizioni di salubrità in quando sono ben areati e illuminati, inoltre sono rispettate le altezze minime di tutti i locali come vuole la prescrizione normativa dell'attuale regolamento edilizio e le altezze previste per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SECONDO BENE

b.)Garage sito in Lentini, via Barcellona n.5, distinto in catasto al foglio 84, particella 481 sub 13, categoria C/6, classe 3, piano seminterrato;

L'unità immobiliare è pervenuta

con atto pubblico rogato dal
Notaio S. SARACENO di Lentini in data 15 dicembre 1992, voltura n.3283.11/1993 in atti dal 04/10/1993, repertorio n. : 91064.

In regime di comunione dei beni.

Il bene, inoltre, è censito al catasto provinciale di Siracusa come segue:

Dati identificativi - Dati di classamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.1, SEZIONE URBANA, FOGLIO 84, PARTICELLA 481, SUB 13, ZONA CENS., MICRO ZONA, CATEGORIA C/6, CLASSE 3, CONSISTENZA 19 mq, RENDITA € 37,29.

Altre informazioni

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 13/08/2002 (protocollo n. 51203) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intestazione dell'immobile indicato

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROPRIETA' PER 1000/1000IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

(Si allegano visure e planimetrie catastali)

Al fine di rendere maggiormente intelligibile la descrizione, anche a chi non conosce i luoghi, si ritiene opportuno procedere facendo riferimento al rilievo fotografico e metrico eseguiti nel corso delle operazioni di sopralluogo compiuti allo scopo di rilevare forme, dimensioni, e caratteristiche dell'immobile.

Contesto urbano:

L'autorimessa in esame è sita nello stesso quartiere popolare e nello stesso edificio dell'appartamento sopradescritto essendo pertinenza dello stesso.

Elementi identificativi dell'immobile:

Vi si accede da Via Tintoretto.

Consistenza del fabbricato:

Si presenta come un grande vano di 22 mq soppalcato per una piccola parte. (Allegate Foto 8)

Le finiture interne:

Pavimentazione in scaglietta di marmo con evidenti tracce di umidità e di efflorescenza salina.

Intonaco tradizionale in condizioni mediocri.

Le facciate esterne:

I prospetti esterni richiedono opere di manutenzione ordinaria, perché facente parte sempre del complesso concernente l'appartamento in precedenza descritto, l'accesso all'autorimessa avviene attraverso una basculante.

(Allegate Foto 9)

Impianti:

Presenta sia impianto d'illuminazione sia idrico.

TERZO BENE

c.) Fabbricato sito in Carlentini, via G. Di Vittorio n.3, distinto in catasto al foglio 16, particella 1040 sub 21, categoria C/6, classe 3, mq 15, piano 1S;

L'unità immobiliare è pervenuta

con atto pubblico rogato dal Notaio DOT. GUGLIELMINO di Siracusa in data 19 maggio 2000, voltura n.6615.1/2000 in atti dal 04/08/2001, repertorio n. : 1892.

Il bene, inoltre, è censito al catasto provinciale di Siracusa come segue:

Dati identificativi - Dati di classamento

N.1, SEZIONE URBANA, FOGLIO 16, PARTICELLA 1040, SUB 21, ZONA CENS.1, MICRO ZONA, CATEGORIA C/6, CLASSE 3, CONSISTENZA

15mq, RENDITA € 37,18.

Altre informazioni

DATI DERIVANTI DA:

VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Intestazione dell'immobile indicato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

PROPRIETA' PER 100/100

(Si allegano visure e planimetrie catastali)

Al fine di rendere maggiormente intelligibile la descrizione, anche a chi non conosce i luoghi, si ritiene opportuno procedere facendo riferimento al rilievo fotografico e metrico eseguiti nel corso delle operazioni di sopralluogo compiuti allo scopo di rilevare forme, dimensioni, e caratteristiche dell'immobile.

Contesto urbano:

L'autorimessa in esame è sita a Carlentini nella zona Nord, confinante con il paese di Lentini.

Zona parecchio trafficata.

Elementi identificativi dell'immobile:

Vi si accede da Via G. Di Vittorio, unico accesso fronte slargo.

L'autorimessa si trova all'interno di un sotterraneo con altri immobili simili.

Consistenza del fabbricato:

Vano unico soppalcato per poco meno della metà, di mq 16.

(Allegate Foto 9)

Le finiture interne:

Si presenta in pessime condizioni non è possibile valicare la soglia sia per la presenza di materiale vario che intralcia il passaggio perché ammatassato sia per le condizioni pericolanti dovute a delle lesioni perimetrali che fanno pensare a uno scivolamento e ne precludono la stabilità.

Le facciate esterne:

Queste sono semplicemente rinzaffate in maniera grossolana.

(Allegate Foto 10/11)

Impianti:

Non presenta nessun genere d'impianto sia esso elettrico sia idrico.

QUARTO BENE

d.) Fabbricato sito in Augusta, c.da Agnone Fortezza, distinto in catasto al foglio 2, particella 1985 sub 2, categoria A/7, vani 6, piano terra, rendita € 480,30;

e.) Fabbricato sito in Augusta, c.da Agnone Fortezza, distinto in catasto al foglio 2, particella 1985 sub 3, categoria A/7, vani 4, piano primo, rendita 320,20;

L'unità immobiliare è pervenuta

con atto pubblico rogato dal Notaio DOT. GUGLIELMINO di Siracusa in data 19 maggio 2000, voltura n.6613.1/2001 in atti dal 04/08/2001, repertorio n. : 1892.

Il bene, inoltre, è censito al catasto provinciale di Siracusa come segue:

Dati identificativi - Dati di classamento

N.1, SEZIONE URBANA, FOGLIO 2, PARTICELLA 1985, SUB 2, ZONA CENS.1, MICRO ZONA, CATEGORIA A/7, CLASSE 1, CONSISTENZA 6 vani, RENDITA € 480,30.

N.1, SEZIONE URBANA, FOGLIO 2, PARTICELLA 1985, SUB 3, ZONA CENS.1, MICRO ZONA, CATEGORIA A/7, CLASSE 1, CONSISTENZA 4 vani, RENDITA € 320,20.

Altre informazioni

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Intestazione dell'immobile indicato

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

PROPRIETA' PER 100/100

(Si allegano visure e planimetrie catastali)

Al fine di rendere maggiormente intelligibile la descrizione, anche a chi non conosce i luoghi, si ritiene opportuno procedere facendo riferimento al rilievo

fotografico e metrico eseguiti nel corso delle operazioni di sopralluogo compiuti allo scopo di rilevare forme, dimensioni, e caratteristiche dell'immobile.

Contesto urbano:

Sul terreno insiste una costruzione a due livelli fuori terra con locale di sgombro e servizi esterni.

Nel quartiere tutte le strade sono in parte asfaltate, la zona non è molto servita dai mezzi di trasporto urbano e da negozi per beni di prima necessità.

Come tutti gli immobili presenti nella zona anche questo nasce in maniera abusiva, con dichiarazioni di edificazione ante '76 per quel che concerne il primo livello.

Elementi identificativi dell'immobile:

L'immobile si trova nella località balneare di Lentini e Carlentini.

Sono nate villette singole, ma anche multifamiliari che di certo hanno contribuito a rovinare il paesaggio di questo particolare angolo di Sicilia, in primis quelle in prima fila, di una bruttura inaccettabile.

L'unità abitativa è di proprietà del sig. [REDACTED]

La zona dove insiste il fabbricato si trova in "Contrada Agnone-Fortezza", poco servita in termini di trasporto pubblico.

L'aspetto urbanistico è caratterizzato da villette di poco pregio, alcune in discreto stato di conservazione, altre in pessimo stato, utilizzate per lo più nel periodo estivo essendo questa una zona prettamente balneare.

Consistenza del fabbricato:

L'immobile è composto di due appartamenti indipendenti.

Dai rilievi effettuati, l'unità immobile al piano terra è composto di: un ingresso - soggiorno che serve anche da distribuzione agli ambienti della casa, due stanze da letto, una cameretta, bagno e cucina non abitabile.

(Allegate Foto 12-13-14-15)

Dall'ingresso - soggiorno è possibile accedere alla veranda coperta.

Attraverso una scala esterna in muratura si arriva al secondo livello così distribuito:

Ingresso sul soggiorno-cucina che come al piano inferiore serve anch'esso da distribuzione per i seguenti vani bagno, stanza da letto matrimoniale e due camerette.

Come al piano terra è presente una veranda coperta di circa 16 mq per il resto e tutta veranda scoperta.

Le finiture interne:

Tutto l'appartamento è pavimentato e piastrellato con gres porcellanato non di ottima qualità.

Gli infissi esterni sono alcuni in ferro e altri in alluminio anodizzato di colore vario con cassonetto.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Tutte le finiture si presentano in discrete condizioni, l'alloggio non è curato e sono evidenti macchie di umidità da infiltrazione sia nei tetti sia sulle pareti

perimetrali.

Le facciate esterne:

L'esterno della villa presenta un giardino non curato, sono presenti altre piccoli vani uno inglobato all'interno della struttura ed è un locale di sgombero proprio sul retro utilizzato come deposito di attrezzatura varia che contiene al suo interno un forno in pietra, un piccolo casottino, dove all'interno da una parte vi era una doccia e dall'altra un ripostiglio, e una piccola struttura che serve da doccia esterna.

I prospetti esterni richiedono opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono trattati con intonaco di colore chiaro a frattazzo grossolano tipo intonaco mediterraneo, che come si evince dalle foto allegate è soggetto a problemi derivati dal tempo e dall'incuria.

La parte superiore presenta pilastri con ferri liberi abbastanza precari.
(Allegate Foto 16/17/18 – Prospetti esterni)

Impianti: Gli impianti di riscaldamento sono assenti vi sono solo l'impianto idrico e igienico, presenti alcune pompe di calore per il raffrescamento estivo.

Esposizione e luminosità:

I vani sopradescritti si presentano in discrete condizioni di salubrità in quando sono ben areati e illuminati, inoltre sono rispettate le altezze minime di tutti i locali come vuole la prescrizione normativa dell'attuale regolamento edilizio e le altezze previste per legge.

1.2 – Risposta al quesito 2) “Accerti tramite visure l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda”

a) b) Primo e Secondo bene

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, foglio 84 part. 481 sub 13-30
(allego ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio)

tipo: **ipoteca giudiziale**

iscritta in data:13/06/1996

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

al numero particolare: 9166



Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile foglio 84 part. 481 sub 13-30 (allego ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio)

iscritta in data:22/12/1992

su istanza di: DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE

al numero particolare: 15378

iscritta in data:09/06/2011

su istanza di: ATTO GIUDIZIARIO, sentenza di fallimento

al numero particolare: 7853

iscritta in data:30/11/2012

su istanza di: DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE

al numero particolare: 15378

ASTE
GIUDIZIARIE.it

c) Terzo bene

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, foglio 16 part. 1040 sub 21

(allego ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio)

tipo: **ipoteca giudiziale**

iscritta in data:13/06/1996

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

al numero particolare: 9166

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile foglio 84 part. 481 sub 13-30 (allego ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio)

iscritta in data:19/05/1995

su istanza di: ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA

al numero particolare: 5473

iscritta in data:17/12/1996

su istanza di: ATTO GIUDIZIARIO, sentenza di fallimento

al numero particolare: 14832

iscritta in data:04/03/1998

su istanza di: DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

al numero particolare: 2124

ASTE
GIUDIZIARIE.it

iscritta in data:30/11/2012

su istanza di: DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE

al numero particolare: 15378

d) e) Quarto e Quinto bene

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, foglio 2 part. 1985 sub 2-3
(allego ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio)

tipo: **ipoteca giudiziale**

iscritta in data:13/06/1996

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

al numero particolare: 9166

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile foglio 84 part. 481 sub 13-30 (allego ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio)

iscritta in data:19/05/1995

su istanza di: ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA

al numero particolare: 5473

iscritta in data:17/12/1996

su istanza di: ATTO GIUDIZIARIO, sentenza di fallimento

al numero particolare: 14832

iscritta in data:04/03/1998

su istanza di: DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

al numero particolare: 2124

iscritta in data:30/11/2012

su istanza di: DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE

al numero particolare: 15378

1.3 – Risposta al quesito 3) *“Determini il valore di mercato degli immobili; specifichi, nel caso in cui siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore medesimo”*

Per valutare i beni in precedenza descritti sarà utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, desumendo il valore dei beni oggetto della stima dalla media dei valori di unità immobiliari simili di cui si conoscono i prezzi di recente compravendita.

Con il suddetto metodo di stima si usa come parametro comparativo, il prezzo di vendita al m² desunto dai valori ordinari di mercato d'immobili similari, situati

nella stessa zona, che hanno le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Dagli accertamenti e dai riscontri effettuati, si premette che, nell'esprimere il seguente giudizio di stima, è necessario tener conto delle condizioni attuali in cui si trovano gli edifici, elencando le percentuali da tenere conto nella determinazione del costo finale ed elencando i coefficienti che si riferiscono allo stato di Conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a) PRIMO IMMOBILE (foglio84 part.481 sub.30)

Metri quadrati di superficie da considerare:

- superficie complessiva.....(120 mq)
- superficie balconi e terrazzi scoperti.....(0%)
- superficie balconi e terrazzi coperti.....(0%)
- giardini di ville e villini.....(0%)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Percentuali dei coefficienti di riferimento:

- Orientamento: Nord/Est Nord/Ovest -10%coefficiente -10%
- Esposizione: Su due lati 0%.....coefficiente 0 %
- Esposizione principale: Su strada 0%.....coefficiente 0%
- Taglio: >mq 100 con un bagno -10%.....coefficiente -10%
- Riscaldamento: Autonomo +5%.....coefficiente 5%
- Manutenzione: Ristrutturato +10%coefficiente 10%
- Stabile: Economico -5%.....coefficiente -5%
- Parcheggio: Normale 0%.....coefficiente 0%
- Trasporti: Lontani -5%.....coefficiente -5%
- Traffico: Via silenziosa +5%.....coefficiente +5%
- Zona: Degradata -20%.....coefficiente -20%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale coefficiente correttivo.....- 28,00%

Fatte queste premesse, la valutazione dell'immobile (*imm V*) sarà eseguita, come sopra detto, mediante l'utilizzo del metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro il prezzo di mercato medio al metro quadrato (*Vmer*) ed eseguendo opportune detrazioni o aumenti percentuali (*X*) per le considerazioni sopra espresse, ossia:

$$V_{imm} = V_{mer} + X$$

Dal punto di vista dimensionale e distributiva delle superfici, come analizzato nel paragrafo 1.1, l'unità immobiliare è costituita dalle seguenti superfici, valutate al lordo dei muri perimetrali:

- superficie lorda mq 120,00

Per un valore di superficie commerciale pari a 120,00 mq.

Allo stato attuale il mercato offre una discreta disponibilità d'immobili con modesta offerta.

Questa situazione condiziona molto il valore e quindi il prezzo di vendita.

Sulla base ai valori ordinari di mercato di unità abitative simili ubicate nelle vicinanze e da un'indagine di mercato effettuata su alcuni immobili simili in

condizioni di ordinarietà, i prezzi oscillano tra Euro 400,00-1.300,00 si è determinato il valore medio a metro quadrato, che è pari a: **900,00 €/m²**

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore si moltiplica per il coefficiente correttivo per portare l'immobile nelle condizioni di ordinarietà.

Tenendo conto dei coefficienti prima descritti:

Pertanto il valore dell'immobile allo stato di fatto è pari a:

$$V1 = V_{mer} + X = 900,00 \text{ €} + (-28,00)\% = \mathbf{648,00 \text{ €}}$$



Di conseguenza si stima il valore di mercato dell'immobile come:

$$V_{imm}(1) = 120 \times 648,00 = \text{Valore dell'immobile } \mathbf{\text{€ } 77.760,00}$$

b) SECONDO IMMOBILE (foglio84 part.481 sub.13)

Metri quadrati di superficie da considerare:

- superficie complessiva.....(22 mq)
- superficie balconi e terrazzi scoperti.....(0%)
- superficie balconi e terrazzi coperti.....(0%)
- giardini di ville e villini.....(0%)

Percentuali dei coefficienti di riferimento:

- Orientamento: Sud/Est Est/Sud 0% ...coefficiente 0%
- Esposizione: Su un lato -5%....coefficiente -5%
- Esposizione principale: Su scortile interno -20%...coefficiente 0%
- Taglio: <mq 150 +20%.....coefficiente +20%
- Manutenzione: Normale 0%coefficiente 0%
- - Stabile: Economico -5%.....coefficiente -5%
- Parcheggio: Normale 0%.....coefficiente 0%
- Trasporti: Lontani -5%.....coefficiente -5%
- Traffico: Via silenziosa +5%.....coefficiente +5%

Totale coefficiente correttivo.....- 10,00%

Fatte queste premesse, la valutazione dell'immobile (*imm V*) sarà eseguita, come sopra detto, mediante l'utilizzo del metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro il prezzo di mercato medio al metro quadrato (*Vmer*) ed eseguendo opportune detrazioni o aumenti percentuali (*X*) per le considerazioni sopra espresse, ossia:

$$V_{imm} = V_{mer} + X$$



Dal punto di vista dimensionale e distributiva delle superfici, come analizzato nel paragrafo 1.2, l'unità immobiliare è costituita dalle seguenti superfici, valutate al lordo dei muri perimetrali:

- superficie lorda = mq 22,00

Per un valore di superficie commerciale pari a 22,00 mq.

Allo stato attuale il mercato offre una bassa disponibilità d'immobili con modesta offerta.

Questa situazione condiziona molto il valore e quindi il prezzo di vendita. Sulla base ai valori ordinari di mercato di unità abitative simili ubicate nelle vicinanze e da un'indagine di mercato effettuata su alcuni immobili simili in condizioni di ordinarietà, i prezzi oscillano tra Euro 400,00-1.000,00 si è determinato il valore medio a metro quadrato, che è pari a: **600,00 €/m²**
 Alla luce di quanto sopra esposto, il valore si moltiplica per il coefficiente correttivo per portare l'immobile nelle condizioni di ordinarietà.
 Tenendo conto dei coefficienti prima descritti:
 Pertanto il valore dell'immobile allo stato di fatto è pari a:

$$V1 = V_{mer} + X = 600,00 \text{ €} + (-10,00)\% = \mathbf{540,00 \text{ €}}$$

Di conseguenza si stima il valore di mercato dell'immobile come:

$$V_{imm}(1) = 22,00 \times 540,00 = \text{Valore dell'immobile } \mathbf{\text{€ } 11.880,00}$$

c) TERZO IMMOBILE (foglio16 part.1040 sub.21)

Metri quadrati di superficie da considerare:

- superficie complessiva..... (16,00 mq)
- superficie balconi e terrazzi scoperti..... (0%)
- superficie balconi e terrazzi coperti..... (0%)
- giardini di ville e villini..... (0%)

Percentuali dei coefficienti di riferimento:

- Orientamento: Sud/Ovest Ovest -5%coefficiente -5%
- Esposizione: Su un lato -5%.....coefficiente -5%
- Esposizione principale: Su cortile interno -20%.....coefficiente -20%
- Taglio: <mq 50 +20%.....coefficiente +20%
- Manutenzione: Scarsa -10%coefficiente -10%
- Stabile: Civile 0%.....coefficiente 0%
- Parcheggio: Normale 0%.....coefficiente 0%
- Trasporti: Vicini +5%.....coefficiente +5%
- Traffico: Normale 0%.....coefficiente 0%
- Zona: Nella media della zona 0%.....coefficiente 0%

Totale coefficiente correttivo.....- 15,00%

Fatte queste premesse, la valutazione dell'immobile (*imm V*) sarà eseguita, come sopra detto, mediante l'utilizzo del metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro il prezzo di mercato medio al metro quadrato (*Vmer*) ed eseguendo opportune detrazioni o aumenti percentuali (*X*) per le considerazioni sopra espresse, ossia:

$$V_{imm} = V_{mer} + X$$

Dal punto di vista dimensionale e distributiva delle superfici, come analizzato nel paragrafo 1.3, l'unità immobiliare è costituita dalle seguenti superfici, valutate al lordo dei muri perimetrali:

- superficie lorda mq 16,00

Per un valore di superficie commerciale pari a 16,00 mq.

Allo stato attuale il mercato offre una scarsa disponibilità d'immobili con modesta offerta.

Questa situazione condiziona molto il valore e quindi il prezzo di vendita.

Sulla base ai valori ordinari di mercato di unità abitative simili ubicate nelle vicinanze e da un'indagine di mercato effettuata su alcuni immobili simili in condizioni di ordinarietà, i prezzi oscillano tra Euro 400,00-1.000,00 si è determinato il valore medio a metro quadrato, che è pari a: **600,00 €/m²**

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore si moltiplica per il coefficiente correttivo per portare l'immobile nelle condizioni di ordinarietà.

Tenendo conto dei coefficienti prima descritti:

Pertanto il valore dell'immobile allo stato di fatto è pari a:

$$V1 = V_{mer} + X = 600,00 \text{ €} + (-15,00)\% = \mathbf{510,00 \text{ €}}$$

Di conseguenza si stima il valore di mercato dell'immobile come:

$$V_{imm}(1) = 16,00 \times 510,00 = \text{Valore dell'immobile } \mathbf{\text{€ } 8.160,00}$$

d) QUARTO IMMOBILE (foglio2 part.1985 sub.2)

Metri quadrati di superficie da considerare:

- superficie complessiva.....(126 mq)

Percentuali dei coefficienti di riferimento:

-Piano:	Terra con giardino	-15%.....	coefficiente	-15%
- Orientamento:	Nord	-15%	coefficiente	-15%
- Esposizione:	Su più lati	+5%.....	coefficiente	+5 %
- Esposizione principale:	Su strada	0%.....	coefficiente	0%
- Taglio:	>mq 100 con un bagno	-10%.....	coefficiente	-10%
-Riscaldamento:	Senza	-5%.....	coefficiente	-5%
- Manutenzione:	Da ristrutturare	-20%	coefficiente	-20%
- Stabile:	Civile	0%.....	coefficiente	0%
- Parcheggio:	Normale	0%.....	coefficiente	0%
- Trasporti:	Lontani	-5%.....	coefficiente	-5%
- Traffico:	Normale	0%.....	coefficiente	0%
- Zona:	Nella media della zona	0%.....	coefficiente	0%

Totale coefficiente correttivo.....- 55,00%

Fatte queste premesse, la valutazione dell'immobile (*imm V*) sarà eseguita, come sopra detto, mediante l'utilizzo del metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro il prezzo di mercato medio al metro quadrato (*Vmer*) ed eseguendo opportune detrazioni o aumenti percentuali (*X*)

per le considerazioni sopra espresse, ossia:

$$V_{imm} = V_{mer} + X$$

Dal punto di vista dimensionale e distributiva delle superfici, come analizzato nel paragrafo 1.4, l'unità immobiliare è costituita dalle seguenti superfici, valutate al lordo dei muri perimetrali:

- superficie lorda mq 126,00

Per un valore di superficie commerciale pari a 126,00 mq.

Allo stato attuale il mercato offre una discreta disponibilità d'immobili con modesta offerta.

Questa situazione condiziona il valore e quindi il prezzo di vendita.

Sulla base ai valori ordinari di mercato di unità abitative simili ubicate nelle vicinanze e da un'indagine di mercato effettuata su alcuni immobili simili in condizioni di ordinarietà, i prezzi oscillano tra Euro 500,00-1.800,00 si è determinato il valore medio a metro quadrato, che è pari a: **1.300,00 €/m²**

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore si moltiplica per il coefficiente correttivo per portare l'immobile nelle condizioni di ordinarietà.

Tenendo conto dei coefficienti prima descritti:

Pertanto il valore dell'immobile allo stato di fatto è pari a:

$$V_1 = V_{mer} + X = 1.300,00 \text{ €} + (-55,00)\% = \mathbf{585,00 \text{ €}}$$

Di conseguenza si stima il valore di mercato dell'immobile come:

$$V_{imm}(1) = 126 \times 585,00 = \text{Valore dell'immobile } \mathbf{\text{€ } 73.710,00}$$

e) QUINTO IMMOBILE (foglio2 part.1985 sub.3)

Metri quadrati di superficie da considerare:

- superficie complessiva.....(84 mq)

Percentuali dei coefficienti di riferimento:

-Piano:	Primo 0%.....	coefficiente	0%
- Orientamento:	Nord -15%	coefficiente	-15%
- Esposizione:	Su più lati +5%.....	coefficiente	+5 %
- Esposizione principale:	Su strada 0%.....	coefficiente	0%
-Balconi:	Con terrazzo +10%.....	coefficiente	+10%
- Taglio:	>mq 100 con un bagno -10%.....	coefficiente	-10%
-Riscaldamento:	Senza -5%.....	coefficiente	-5%
- Manutenzione:	Da ristrutturare -20%	coefficiente	-20%
- Stabile:	Civile 0%.....	coefficiente	0%
- Parcheggio:	Normale 0%.....	coefficiente	0%
- Trasporti:	Lontani -5%.....	coefficiente	-5%
- Traffico:	Normale 0%.....	coefficiente	0%
- Zona:	Nella media della zona 0%.....	coefficiente	0%

Totale coefficiente correttivo.....- 40,00%

Fatte queste premesse, la valutazione dell'immobile (*imm V*) sarà eseguita, come sopra detto, mediante l'utilizzo del metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro il prezzo di mercato medio al metro quadrato (*Vmer*) ed eseguendo opportune detrazioni o aumenti percentuali (*X*) per le considerazioni sopra espresse, ossia:

$$V_{imm} = V_{mer} + X$$

Dal punto di vista dimensionale e distributiva delle superfici, come analizzato nel paragrafo 1.5, l'unità immobiliare è costituita dalle seguenti superfici, valutate al lordo dei muri perimetrali:

- superficie lorda mq 84,00

Per un valore di superficie commerciale pari a 84,00 mq.

Allo stato attuale il mercato offre una discreta disponibilità d'immobili con modesta offerta.

Questa situazione condiziona molto il valore e quindi il prezzo di vendita.

Sulla base ai valori ordinari di mercato di unità abitative simili ubicate nelle vicinanze e da un'indagine di mercato effettuata su alcuni immobili simili in condizioni di ordinarietà, i prezzi oscillano tra Euro 500 - 1.800,00 si è determinato il valore medio a metro quadrato, che è pari a: **1.300,00 €/m²**

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore si moltiplica per il coefficiente correttivo per portare l'immobile nelle condizioni di ordinarietà.

Tenendo conto dei coefficienti prima descritti:

Pertanto il valore dell'immobile allo stato di fatto è pari a:

$$V_1 = V_{mer} + X = 1.300,00 \text{ €} + (-40,00)\% = \mathbf{780,00 \text{ €}}$$

Di conseguenza si stima il valore di mercato dell'immobile come:

$$V_{imm}(1) = 84 \times 780,00 = \text{Valore dell'immobile } \mathbf{\text{€ } 65.520,00}$$

1.4 – Risposta al quesito 4) “Dica se i beni immobili oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura ex art.720 c.c.”

Con riferimento alle unità immobiliari prima descritte, in considerazione delle loro caratteristiche distributive, ritengo che gli stessi non sia “comodamente divisibile”. Tale assunto si fonda sul concetto giuridico di “comoda divisibilità di un bene immobile”, secondo il quale, ai sensi dell'art. 720 c.c., per comoda divisibilità deve intendersi “la possibilità che l'idoneità funzionale dell'immobile da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico evitando, altresì, che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù”.

La comoda divisibilità di un immobile, pertanto, dipende sia dalla funzionalità della divisione, sia dall'economicità della sua realizzazione.

Riguardo all'aspetto della funzionalità, le parti dell'unità immobiliare individuata da me con la lettera **a)** e in catasto **al foglio 84 particella 481 sub 30**, che verrebbe a formarsi sarebbero poco funzionali, gravate da limitazioni, pesi e servitù, inoltre una porzione verrebbe ad avere il servizio igienico e l'altra no.

Per quanto attiene l'aspetto dell'economicità della divisione, essendo tutti gli impianti distribuiti da un solo lato della casa, bisognerebbe affrontare spese per realizzare, un altro bagno, con i relativi scarichi.

Lo stesso discorso vale per le due autorimesse in catasto distinte da me con la lettera **b)** **al foglio 84 particella 481 sub 13** uno e con la lettera **c)** l'altro **al foglio 16 particella 1040 sub 21**.

Per finire il bene individuato come lettera **d)** e **e)** in castato **al foglio 2 particella 1985 sub 2 e 3** non sono "comodamente divisibile", poiché si evince da attenta analisi presso gli uffici preposti la presenza di un vincolo fondamentale che non ne permette l'attuale divisibilità ed è la mancata esistenza della Concessione in Sanatoria presentata negli anni '80 e a oggi, ancora in fase d'istruttoria perché mancante d'integrazioni e pareri che si riferiscono all'ufficio sanitario e di nulla osta da parte della Soprintendenza, la quale anche pagate le oblazioni potrebbero respingere la richiesta di Sanatoria, principalmente per la struttura realizzata al piano superiore.

L'immobile potrebbe ricadere ricade altresì all'interno della fascia dei 150 – 300 ml dalla battigia e pertanto dei combinati disposti dell'art.2 della L.R. n.15/91 e dell'art.15 lettera a) della L.R. n.78/76 la stessa risulta in edificabile)

1.5 – Risposta al quesito 5) *"in caso di risposta affermativa al quesito di cui al punto 4), predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti; applicando i criteri previsti dall'art.727c.c. e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro(conguagli)"*

Non posso predisporre un progetto di divisione per quanto esposto sopra.

2. Conclusioni

Nel ringraziare la S. V. ill.mo per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione riportando di seguito il riepilogo della situazione esposta.

Dagli elementi in possesso può riassumersi che:

Il più probabile valore di mercato degli immobili è

a) PRIMO IMMOBILE (foglio84 part.481 sub.30)	€ 77.760,00
b) SECONDO IMMOBILE (foglio84 part.481 sub.13).....	€ 11.880,00
c) TERZO IMMOBILE (foglio16 part. 1040 sub.21)	€ 8.160,00
d) QUARTO IMMOBILE (foglio2 part. 1985 sub.2).....	€ 73.710,00
e) QUINTO IMMOBILE (foglio2 part. 1985 sub.3).....	€ 65.520,00

Gli immobili così stimati sommano€ 237.030,00

Rimanendo a disposizione della S.V. ill.mo per qualsiasi altro chiarimento dovesse necessitare si allegano alla presente:

4. Allegati:

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Documentazione Fotografica
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Ispezioni Ipotecarie




Siracusa, il 20 febbraio 2014

Il C.T.U.
Arch. Rita La Pira

