

1. PREMESSA

All'udienza del 15/12/2021 il Giudice Dott.ssa Concita Cultrera nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009/A, quale C.T.U. nella causa di divisione endo-esecutiva ex art. 601 c.p.c. iscritta al n. 4307/2018 R.G. del Tribunale di Siracusa, al fine di:

“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 (vista la relazione di stima della procedura esecutiva allegata in atti) e verificando la regolarità edilizio-urbanistica e i dati catastali”.

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito all'udienza del 27/04/2022, svolte le operazioni peritali in data 12/07/2022 e 25/07/2022 (all. 1) ed eseguiti tutti i necessari accertamenti, ritiene ora di potere esporre con cognizione di causa quanto segue.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

I beni in esame fanno parte del compendio pignorato nelle procedure esecutive riunite nn. 19/2012 e 228/2013 R.G. Es. del Tribunale di Siracusa.

Con riferimento alla relazione di stima del 31/05/2013 redatta nell'ambito delle suddette procedure, se ne riporta di seguito il sintetico elenco:

- A) immobile in Siracusa, viale Scala Greca n. 67, piano terra;
- B) locali deposito in Siracusa, viale Scala Greca n.31, piano cantinato, estesi mq 874;
- C) locali deposito in Siracusa, viale Scala Greca n.31, piano cantinato, estesi mq 1.223;
- D) immobile adibito a scuola in Siracusa, tra le vie Sant'Orsola e Mascalucia, piano terra;
- E) locali garage in Siracusa, via Platone 43, piano cantinato.

3. DIVISIBILITÀ DEI BENI

Il pignoramento immobiliare grava sulla quota di 1/3 indiviso di ciascuno degli immobili sopra elencati.

Occorre pertanto verificare se tale quota sia individuabile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 720 c.c. richiamati nel mandato.

Immobile A) sito in Siracusa, viale Scala Greca n. 67, piano terra

Sotto l'aspetto strutturale il frazionamento della quota di un terzo sarebbe teoricamente possibile; trattandosi di immobile posto al piano terra dotato di fronti liberi ed accessibili.

Tuttavia, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione comporterebbe notevoli costi per la realizzazione delle necessarie opere edili ed impiantistiche. Le ridotte superfici delle due quote non consentirebbero inoltre il mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica a casa di riposo per anziani.

Immobili B) e C) in Siracusa, viale Scala Greca n.31, piano cantinato

Sotto l'aspetto strutturale, non sussistendo problematiche relative agli accessi e tenuto conto dell'attuale destinazione a depositi, sarebbe possibile frazionare la quota di 1/3 per entrambi gli immobili.

Sotto l'aspetto economico-funzionale la divisione presenta però profili di criticità derivanti dall'irregolarità urbanistica di ciascuno di essi, in quanto le attuali configurazioni differiscono da quelle riportate negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 2272/1973.

I costi di regolarizzazione, stimati in circa € 7.000,00 per ognuno, dovrebbero infatti essere sostenuti prima di procedere al frazionamento, coinvolgendo anche il proprietario non esecutato.

Immobile D) in Siracusa tra le vie Sant'Orsola e Mascalucia

Valgono le stesse considerazioni esposte per l'immobile A).

Immobile E) in Siracusa, via Platone 43

Le considerazioni sono analoghe a quelle esposte per gli immobili B) e C) ma con maggiori criticità derivanti dal più elevato costo di regolarizzazione, stimato in circa € 15.000, e dalla circostanza che la parte utilizzata come autorimessa è occupata abusivamente da terzi, come accertato durante le operazioni peritali svolte nell'ambito delle procedure esecutive e durante quelle del 25/07/2022 (all. 1).

Alla luce di quanto sopra esposto è possibile concludere che per tutti gli immobili non sia perseguibile il frazionamento della quota pignorata nel rispetto dei criteri di "comoda divisibilità" previsti dall'art. 720 c.c..

Nel capitolo successivo si procederà pertanto all'aggiornamento della stima del 31/05/2013 che sarà adesso operata attraverso il metodo comparativo sintetico, utilizzando i dati riferiti a beni similari acquisiti sia dall'OMI sia mediante indagini presso operatori del settore, elaborati in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili in esame.

4. STIMA IMMOBILE A) IN SIRACUSA, VIALE SCALA GRECA N. 67, PIANO TERRA

L'immobile è attualmente adibito a casa di riposo per anziani e si trova in buono stato manutentivo (foto 1→4). La superficie lorda complessiva è di 692 mq. Le altezze interne sono comprese tra 4,10 e 4,50 mt.

Dati catastali aggiornati

È riportato in catasto al foglio 29, p.lla 115 sub 158, categoria B/1, superficie 692 mq, in testa ad [redacted] [redacted]. La situazione catastale è regolare (all. 3-4).

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica può definirsi regolare in forza della SCIA n. 839 del 22/01/2020 e della Segnalazione Certificata di Agibilità del 05/02/2020 (all. 5).

Stato di possesso

In locazione a [redacted] con contratto registrato il 23/01/2019.

Titolo di proprietà

Atto di scissione societaria della [redacted] del 05.03.2013 in Notaio Alessia di Trapani, trascritto il 13/03/2013 ai nn. 3053/4038, in favore della [redacted].

Stima

Il valore parametrico attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, della qualità delle finiture, dello stato di manutenzione e della potenziale destinazione ad uffici, è stato individuato in €/mq 1.000,00 attraverso l'elaborazione delle quotazioni OMI e dei dati acquisiti mediante indagini presso operatori del settore.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 692,00 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 692.000,00$$

5. STIMA IMMOBILE B) - SIRACUSA, VIALE SCALA GRECA N. 31, PIANO CANTINATO

L'immobile è costituito da un grande locale destinato a deposito e da una serie di vani accessori in parte distribuiti su due livelli (foto 5→7). Vi si giunge tramite una rampa esterna che si diparte dal viale Scala Greca ed ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 874,00. L'altezza interna massima è di circa 5,30 mt. Le condizioni di manutenzione sono attualmente discrete.

Confini e dati catastali aggiornati

Confina a sud con l'immobile C, a nord, ad est e ad ovest con stradella condominiale.

È riportato in catasto al foglio 29, p.lla 81 sub 157, categoria C/3, consistenza catastale 848 mq, in testa all' [REDACTED] (all. 6-7). La situazione catastale è regolare.

Situazione urbanistica

L'attuale configurazione non è conforme a quella riportata negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 2272 del 26/05/1973. Il costo di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 è presuntivamente stimato in € 7.000,00.

Stato di possesso

In locazione a [REDACTED] con contratto registrato il 29/06/2021.

Titolo di proprietà

Atto di scissione societaria della YOTA S.r.l. del 05.03.2013 in Notaio Alessia di Trapani, trascritto il 13/03/2013 ai nn. 3053/4038, in favore della [REDACTED]

Stima

Il valore parametrico attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, della destinazione d'uso, della qualità delle finiture e dello stato di manutenzione, è stato individuato in

€/mq 500,00. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 874,00 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 437.000,00$$

6. STIMA IMMOBILE C) - SIRACUSA, VIALE SCALA GRECA N. 31, PIANO CANTINATO

Si tratta dei locali deposito limitrofi all'immobile B, estesi complessivamente 1.223 mq e con altezza interna di circa 5,30 mt. Le condizioni di manutenzione sono scadenti (foto 8→11).

Confini e dati catastali aggiornati

Confina a nord con immobile B, a sud, ad est e ad ovest con stradella condominiale.

È riportato in catasto al foglio 29, particella 81 sub 158, categoria C/3, consistenza 1.112 mq, in testa alla [redacted] (all. 8-9).

La planimetria catastale risulta erroneamente coincidente con quella del sub 157. Il costo di regolarizzazione è presuntivamente stimato in € 600,00.

Situazione urbanistica

Vale quanto già esposto per l'immobile B.

Stato di possesso

L'immobile risulta in stato di abbandono, con materiali di risulta e rifiuti di vario genere accumulati al suo interno.

Titolo di proprietà

Atto di scissione societaria della [redacted] del 05.03.2013 in Notaio Alessia di Trapani, trascritto il 13/03/2013 ai nn. 3053/4038, in favore della [redacted]

Stima

Il valore parametrico attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, della destinazione d'uso, della qualità delle finiture e dello stato di manutenzione, è stato individuato in €/mq 400,00. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 1.223,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 489.200,00$$

7. IMMOBILE D) - SIRACUSA, VIA SANT'ORSOLA E VIA MASCALUCIA, PIANO TERRA

Locali con destinazione a scuola estesi complessivamente 990,00 mq e con altezza interna di circa 3,90 mt. Allo stato attuale sono inutilizzati e risentono della prolungata assenza di manutenzione (foto 12→19).

Dati catastali

Risulta composto dalle seguenti unità catastali, tutte in testa alla **[REDACTED]** (all. 10):

- foglio 30, p.lla 573 sub 1, categoria C/1 di mq 148;
- foglio 30, p.lla 573 sub 2, categoria C/1 di mq 135;
- foglio 30, p.lla 573 sub 3, categoria C/1 di mq 53;
- foglio 30, p.lla 573 sub 6, categoria B/5 di mc 1642;
- foglio 30, p.lla 573 sub 7, categoria C/2 di mq 206.

La situazione catastale non appare regolare in quanto le diverse unità sono di fatto unificate in un unico immobile interamente destinato a scuola. Il costo di regolarizzazione è presuntivamente stimato in € 1.200,00.

Situazione urbanistica

Risultano rilasciate la licenza edilizia n. 1262 del 17/08/1968, le successive modifiche del 21/11/1970 e 20/06/1974, l'autorizzazione edilizia n. 3194 del 26/10/2000 ed il certificato di abitabilità n. 18071 del 03/02/1975. La situazione urbanistica può ritenersi regolare.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente inutilizzato.

Titolo di proprietà

Atto di scissione societaria della **[REDACTED]** del 05.03.2013 in Notaio Alessia di Trapani, trascritto il

13/03/2013 ai nn. 3053/4038, in favore della **[REDACTED]**

Stima

Il valore parametrico attribuibile all'immobile in considerazione della posizione, della consistenza, della qualità delle finiture, delle attuali condizioni di manutenzione e della potenziale destinazione d'uso commerciale, è stato individuato in €/mq 1.100,00.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 990,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 1.089.000,00$$

8. IMMOBILE E) - SIRACUSA, VIA PLATONE 43, PIANO CANTINATO

Allo stato attuale l'immobile è costituito da una serie di aule e servizi facenti parte di un'originaria scuola (foto 20→23) e da un ampio locale adibito ad autorimessa (foto 24→27). Ad esso vi si accede da una strada condominiale con ingresso dalla via Platone. La superficie complessiva è 1.293 mq, l'altezza interna è di 4,70 mt. Le condizioni di manutenzione sono nel complesso discrete.

Dati catastali aggiornati

In catasto è censito al foglio 46, p.lla 902 sub 107, categoria C/6, consistenza 81 mq, in testa alla [redacted] Immobiliare S.r.l. p.lla 92 sub 131, categoria C/6, consistenza 142 mq, p.lla 92 sub 132 categoria C/6, consistenza 1070 mq, in testa alla [redacted] (all. 11→16).

Il costo previsto per l'eventuale fusione delle tre unità catastali è presuntivamente stimato in € 1.000,00.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica non risulta regolare a causa della diversa configurazione rispetto a quella prevista dalla licenza edilizia n. 1234 del 30/08/1968 e dal progetto di variante approvato il 17/12/1971 ed attestata dal certificato di abitabilità dell'11/04/1972.

La regolarizzazione dell'immobile, la cui unica destinazione ammissibile risulta essere quella di garage, potrà essere conseguita attraverso la demolizione dei divisorii interni realizzati per adibire in passato parte dell'immobile a scuola e sanando la nuova configurazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Il costo complessivo di regolarizzazione è presuntivamente stimato in € 15.000,00.

Stato di possesso

Le unità immobiliari distinte dalle p.lle 902 sub 107 e sub 132 sono attualmente inutilizzate; la rimanente unità risulta occupata dal sig. [redacted] (all. 1).

Titolo di proprietà

L'unità immobiliare distinta dalla p.lla 902 sub 107 risulta di proprietà della [redacted] Immobiliare S.r.l. per atto di scissione societaria della [redacted] del 05.03.2013 in Notaio Alessia di Trapani, trascritto il 13/03/2013 ai nn. 3053/4038.

Le unità immobiliari distinte dalle p.lle 902 sub 131 e sub 132 sono di proprietà della [REDACTED] quanto alla quota di 2/3 in seguito al decreto di trasferimento del 13/07/2011 del Tribunale di Siracusa trascritto il 24/04/2012 ai nn.5985/7541, rettificato con le trascrizioni nn. 14630/18487 del 14/11/2012, nn. 15067/19018 del 3/11/2012, nn. 26020/3507 del 04/03/2013, nn. 7365/9350 del 02/07/2015, e quanto ad 1/3 in forza dell'atto di vendita del 02/12/2003 in Notaio Giuseppe Minniti, trascritto il 10/12/03 ai nn.16040/22127

Stima

In considerazione della posizione, della consistenza, della qualità delle finiture e delle condizioni di manutenzione, è stato individuato un parametro unitario medio di €/mq 600,00.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 1.293,00 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 775.800,00$$

9. RIEPILOGO DEI VALORI

Immobili	Sup. (mq)	Valore unit. (€/mq)	Valore complessivo	Oneri di regolarizzazione	Valore residuo
Immobile in viale Scala Greca 67	692	1.000,00	692.000,00	-	692.000,00
Locali deposito in viale Scala Greca 31	874	500,00	437.000,00	7.000,00	430.000,00
Locali deposito in viale Scala Greca 31	1223	400,00	489.200,00	7.600,00	481.600,00
Immobile via Sant'Orsola e Mascalucia	990	1.100,00	1.089.000,00	1.200,00	1.087.800,00
Locali garage in via Platone 43	1293	600,00	775.800,00	16.000,00	759.800,00
			3.483.000,00	31.800,00	3.451.200,00

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

Siracusa, 22 marzo 2023



Il C.T.U.

Concetto Capodicasa

Allegati

1. Verbale operazioni peritali
2. Documentazione fotografica
3. Visura SR foglio 29 p.lla 115 sub 158
4. Planimetria SR foglio 29 p.lla 115 sub 158
5. SCA Viale scala Greca 67
6. Visura SR foglio 29 p.lla 81 sub 157
7. Planimetria SR foglio 29 p.lla 81 sub 157
8. Visura SR foglio 29 p.lla 81 sub 158
9. Planimetria SR foglio 29 p.lla 81 sub 158
10. Visura [REDACTED]
11. Visura SR foglio 46 p.lla 902 sub 107
12. Visura SR foglio 46 p.lla 902 sub 131
13. Visura SR foglio 46 p.lla 902 sub 132
14. Planimetria SR foglio 46 p.lla 902 sub 107
15. Planimetria SR foglio 46 p.lla 902 sub 131
16. Planimetria SR foglio 46 p.lla 902 sub 132