

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZ. CIVILE SECONDA

Causa civile:

R.G

Attore : C

Convenuto : C

RELAZIONE

PREMESSA

Il Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Giudice Dott. Gabriele Patti ha prestato il giuramento di rito e dei termini per il deposito della relazione, ricevendo il seguente mandato:

- individuare e descrivere, espletati gli eventuali necessari accertamenti (v., da ultimo, Cass. Civ. Sez. II 2.3.2023, n. 6228), il bene immobile oggetto della domanda di divisione ereditaria, verificando l'attuale appartenenza dello stesso alle parti in causa, in quanto eredi di
- accertare, in via preliminare, la regolarità urbanistica dell'immobile ai sensi della legge n. 47/1985 e successive modifiche, ivi compresa la



conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, previste dal comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge n. 122/2010;

- valutare il bene immobile in comunione, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della stima effettuata;
- predisporre un progetto di divisione, secondo la quota spettante a ciascun erede, in natura ovvero, in caso di impossibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, mediante formazione di quote con previsione di conguagli in denaro;
- ove il bene non sia comodamente divisibile dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità; - stimare – *rimanendo impregiudicata ogni valutazione sulla spettanza del diritto alla fruttificazione, su cui si statuirà in sentenza* (cfr. Cass. Civ. Sez. II 30.5.2017, n. 13619, alla quale si rinvia) - il valore locativo del bene dalla citazione alla data odierna.

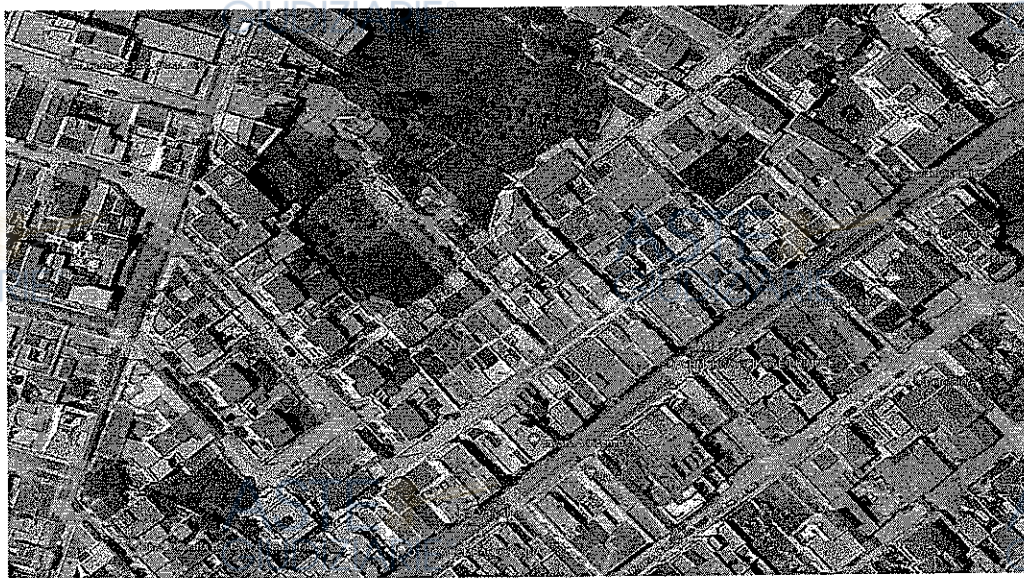
In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa depositati in cancelleria ha fissato la data del sopralluogo per il 16/10/23 alle ore 11,00, quindi dopo aver eseguito gli accertamenti del caso alla presenza solo del G in quanto nessuno era presente degli Avvocati e delle restanti parti ha chiuso nello stesso giorno le operazioni peritali.

ESECUZIONE DEL MANDATO

Descrizione del bene

Il bene in esame è una casa singola ubicata nella Frazione Cassibile, località residenziale e pressoché limitrofa alla frazione di Fontane Bianche, che è una località di villeggiatura estiva della Sicilia sud-orientale, è distante 13 km da Siracusa, 12 km da Noto, mentre sono pochi chilometri dalla località di mare di Fontane Bianche, Ognina e Arenella.

Il fabbricato si trova, però in un vincolo cieco; quindi, anche se potrebbe considerarsi vicino alla via Nazionale; ma è distante dai principali servizi della località, tenuto conto che essendo in un vicolo esiste una notevole difficoltà sia di manovra che di parcheggio già per le auto, elemento che verrà considerato nella valutazione.



La casa è confinante con altri fabbricati ad eccezione di un solo lato che risulta limitrofa alla pubblica via, in tal caso i confinanti sono i seguenti: a nord con part. 3168, ad est con part. 2264, a sud con part. 3171 ed infine ad ovest con via dei Garofani.

Il bene è composto da due elevazioni fuori terra, è sito in via dei Garofani n.6 nella Frazione di Cassibile in Siracusa (SR), iscritto al Catasto Fabbricati per come si evince dalla tabella:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		157	555		1		A/4	2	7 vani	Euro 278,37
Indirizzo: VIA DEI GAROFANI n. 6 Piano T - 1										
Indirizzo: Partita: 35497 Mod.58										

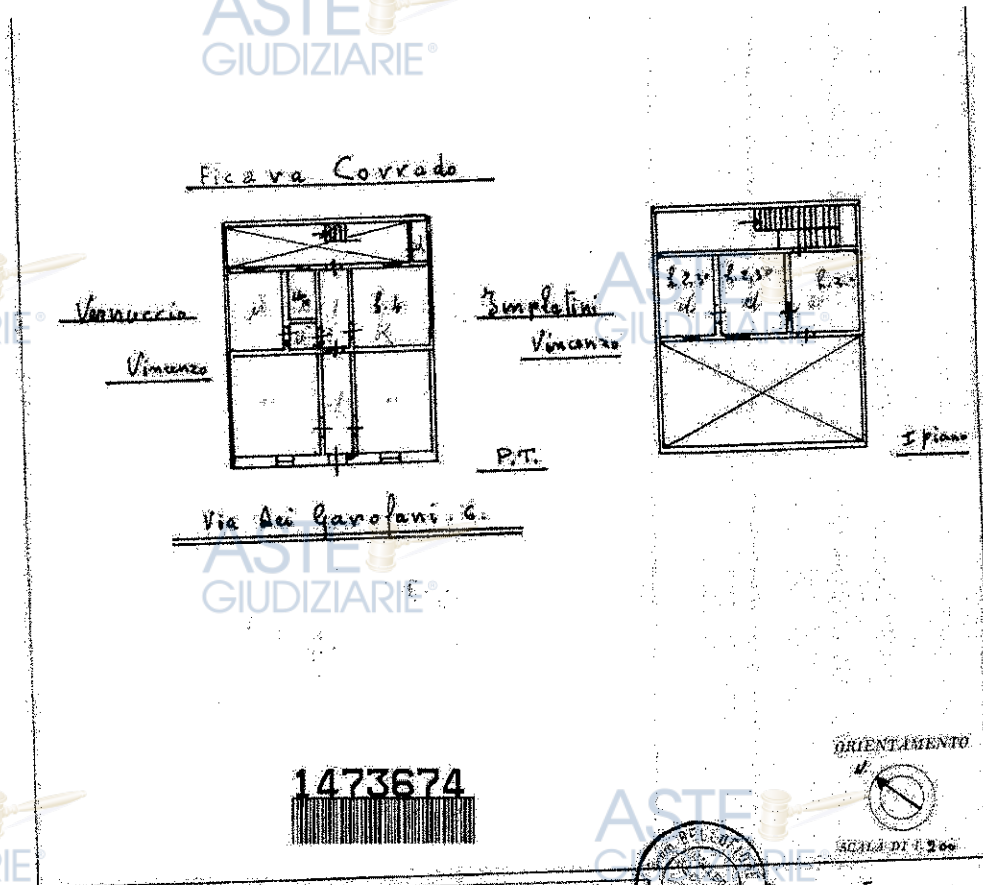
Il piano terra ha una superficie utile di circa 76,88 mq, di altezza ml. 3,69, si compone da un ingresso, corridoio, cucina, bagno, lavanderia e tre vani, oltre ad un cortile interno di circa mq. 17,60, quindi in tale cortile di circa esiste un forno, oltre alla lavanderia già conteggiata, questo per il piano terra, mentre al primo piano esistono tre piccoli vani di superficie totale di circa mq. 44, che il C.T.U. ritiene abusivi per come verrà successivamente descritto, per cui non vengono conteggiati, ma viene considerata solo la superficie della terrazza allo stato attuale vera e propria, oltre all'area di sedime dei tre vani per un totale di circa mq. 88,32, ovviamente, applicando i coefficienti si ha la superficie commerciale ai fini della valutazione di circa m. 96,59, per come risulta dalle tabelle allegate.

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. UTILE
INGRESSO	4,77	1,36	6,49
CORRIDOIO	1,44	3,74	5,39
CORRIDOIO	1,2	1,2	1,44
LAVANDERIA	0,7	2	1,40
CUCINA	3,8	3,5	13,30
BAGNO	1,35	2,4	3,24
VANO	2,61	3,32	8,67
VANO	4,28	4,81	20,59
VANO	3,39	4,83	16,37
TOTALE INTERNO			76,88

CORTILE INTERNO	2	8,8	17,60
TERRAZZA	9,6	9,2	88,32
TOTALE ESTERNO			105,92

SUP. UTILE	COEFF	SUP. COMM
76,88	5%	80,72
17,60	50%	8,8
88,32	92,00%	7,07
TOTALE SUPERF.COMM		96,59

La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi.



La facciata esterna è rivestita da marmo, tuttavia nelle pareti interne è presente un parziale rivestimento in pannelli; infatti, è sufficiente questo per

evidenziare un classico esempio di umidità di risalita, giacché all'interno si nota tale stato. Quindi lo stato di conservazione e d'uso si può classificare alquanto mediocre, tenuto conto che trattassi anche di un vecchio immobile ante 67.

Provenienza e proprietà

Le parti non hanno depositato presso il Tribunale la certificazione ipocatastale o la relazione notarile ex art. 567 cpc 2 c. da cui si evincono le rispettive formalità a favore e contro nel ventennale, oltre ad non essere a conoscenza se esiste la trascrizione dell'accettazione dell'eredità, allora, in tale contesto il C.T.U. non avendo nessun documento depositato agli atti di causa, tenuto conto che il Catasto deve essere aggiornato, in questo caso tramite questo accerta la suddivisione del diritto di proprietà tra gli eredi del ... tenuto conto che già ... pertanto preleva da tale fonte i dati necessari al fine di suddividere il diritto di proprietà:

5 CALIFORNIA ...

6 CALIFORNIA ...

7 -

22. DIVISIONE DI PROPRIETÀ 1/1.

La provenienza deriva da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/02/2010 - sede Siracusa (SR) registrazione volume 9990 n. 165.



Tuttavia, allo stato attuale non può verificare l'esistenza di eventuali formalità contro nel periodo ventennale.

Regolarità urbanistica

In seguito ad accertamenti presso il competente ufficio tecnico, il C.T.U. ha riscontrato una licenza edilizia del 18/10/55 n. 3246 solo per il piano terra, mentre da ulteriori ricerche non ha riscontrato nulla, per quanto interessa la regolarità urbanistica dei tre vani esistenti al primo piano, per cui il C.T.U. li considera abusivi.

La planimetria catastale rappresenta perfettamente lo stato attuale dei luoghi sia al piano terra che al primo piano riscontrati durante il sopralluogo, tuttavia, essendo abusivi i vani al primo piano, allora è necessario eseguire ex novo la planimetria, il cui costo viene preso in considerazione al momento della valutazione, oltre alla demolizione di questi vani al primo piano.

Valutazione del bene

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato, applicando il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente, o tramite annunci pubblicitari opportunamente corretti ed infine utilizzando i valori OMI.

Nel caso in esame il C.T.U. dopo una attenta ricerca di mercato per l'anno 2023 ha trovato un solo atto di compravendita nella zona in esame, situato pressoché distante dal bene, oltre ad essere come categoria catastale un A3, mentre quello in esame è un A4, quindi di diversa caratteristica di quello in esame.

Gli estremi dell'atto sono i seguenti:

- 1 – atto di compravendita del 20/01/2023 rep. 28932, del notaio Rio Sofio di Floridia (SR), trascritto in data n.1265/2023, sito in via delle Ortensie n. 37 piano T,1, Siracusa (SR), foglio 160, part. 173, sub. 9, Cat. A/3, piano terra, primo e secondo, prezzo medio €. /mq. 551.

Il C.T.U. ritiene doveroso applicare dei coefficienti a tale valore, visto che il bene in esame possiede una diversa categoria catastale di quella inferiore del bene in esame, ma soprattutto è situato in diversi piani, mentre quello in esame è solo al piano terra, un elemento essenziale è la posizione angolare del bene comparabile, oltre alla facilità di poter parcheggiare e di accedervi con un'auto, situazione che è quasi negata nel caso in esame, in quanto il bene oggetto della presente è in un vicolo cieco, ove insistono inoltre altri beni, quindi in tale contesto il valore di €. 551 del comparabile viene ridotto in totale di circa 10%, ottenendo il seguente valore di mercato di €. 496.

Dagli annunci pubblicitari si riscontrano vari valori variabili sia in funzione della posizione che del piano o stato, in cui vengono posti sul mercato; infatti ad esempio si è riscontrato che un bene a piano terra, nelle stesse

condizioni di mercato di quello in esame in via G. Tine, Cassibile, Siracusa (SR) ha una richiesta unitaria dai circa €/mq. 445.

Inoltre, il range di valori Omi per la zona sub-urbana Cassibile varia da €/mq. 480 a 720 per abitazioni di tipo economico e in uno normale stato conservativo, nel caso specifico il C.T.U. ha valutato tale stato mediocre, per cui applica una riduzione del 10% sul valore minimo di €. 480 ottenendo €. 432, data la particolare caratteristica negativa del bene - vicolo cieco -.

In conclusione dalla media aritmetica dei valori di $€.496+445+432$ si ottiene il valore medio di €/mq. 458, qualora il bene fosse regolare al primo piano senza la presenza dei vani; quindi, in questo caso il valore di mercato del bene al 2023 dovrebbe essere di €. 44.205.

Tuttavia, in base alle informazioni avute dal competente ufficio tecnico il C.T.U. non avendo riscontrato nulla per il primo piano, in tal caso al fine di poter provvedere alla divisione è necessario demolire i vani al primo piano, dato che oltretutto hanno in parte il tetto e in ethernet e l'altezza ad eccezione del primo vano che risulta di ml. 3, mentre nei restanti l'altezza è circa ml. 2,2, quindi in tale contesto l'eventuale spesa, incluso la nuova planimetria è di circa €.4.800. Tale somma verrà considerata nel valore della massa ereditaria, ottenendo il nuovo valore del bene che diventa di €. 39.405 ($44.205 - 4.800$).

- predisporre un progetto di divisione, secondo la quota spettante a ciascun erede, in natura ovvero, in caso di impossibilità di una

materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, mediante formazione di quote con previsione di conguagli in denaro;

- ove il bene non sia comodamente divisibile dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità; - stimare – *rimanendo impregiudicata ogni valutazione sulla spettanza del diritto alla fruttificazione, su cui si statuirà in sentenza* (cfr. Cass. Civ. Sez. II 30.5.2017, n. 13619, alla quale si rinvia) - il valore locativo del bene dalla citazione alla data odierna;

Gli eredi del De Cuius sono 7, per cui la loro quota di diritto è di 1/7, ma in questo caso si riferisce ad un solo bene da dividere, per cui la divisione in natura non è possibile dato che il bene è indivisibile tra 7 coeredi.

Inoltre, le parti dai rispettivi atti, ad esempio, non hanno manifestato la volontà di aver attribuito l'intero bene e di dare ai restanti eredi le rispettive quote in valore; quindi, in questo caso rimane solo ed esclusivamente una divisione in valore, tramite la vendita dell'immobile e la divisione del ricavato tra i coeredi nella quota di 1/7.

Allo stato attuale il valore di stima del bene è di €. 39.405 che in quota di 1/7 corrisponde ad €. 5.629, ovviamente previa demolizione dei vani al piano primo e regolarizzazione della planimetria catastale, il cui costo è già stato preventivato.

Valore locativo

Ai fini della valutazione del canone di locazione del bene oggetto del contenzioso viene applicato il procedimento per la stima del canone/reddito

di mercato riconducibile al metodo finanziario secondo cui il canone/reddito è dato dal prodotto del valore dell'immobile e del saggio di capitalizzazione; infatti, conoscendo il valore V dell'immobile e il saggio di capitalizzazione " i " si ottiene il reddito medio annuo è pari a

$$R = V \cdot i$$

Quindi è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che conducono a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, giacché il valore di mercato dell'immobile V viene calcolato tramite il metodo del confronto di mercato, mentre la ricerca del saggio di capitalizzazione è derivante dal rapporto di quotazione immobiliare, tra redditi e prezzi degli immobili nello stesso segmento di mercato.

RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE " i "

L'estrazione diretta del saggio di capitalizzazione si ha anche a partire dalle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, infatti il saggio è dato dal rapporto tra il reddito su base annuale e il corrispondente valore, pertanto, si ha il seguente saggio di capitalizzazione del 4,67%.

VALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Valutato il valore di mercato dell'immobile alla data attuale ed estratto il saggio di capitalizzazione, il canone di locazione medio annuo ordinario del solo piano terra è pari a

$$R = V \cdot i$$

$$RL = \text{€} . 39.405 \cdot 0,0467 = \text{€} 1.840/12 = \text{€}/\text{mese } 153$$

Quindi mensilmente è di €. 153, per cui il C.T.U. in base al mandato stima dall'inizio della procedura al 2-3-2023 fino alla data attuale del deposito della presente al 14/02/24, per cui un periodo è di circa mesi 12, che corrisponde ad un totale di €. 1.840 (153 * 12).

In conclusione

Il fabbricato da dividere tra i 7 coeredi è sito in via dei Garofani 6 nella Frazione di Cassibile in Siracusa (CT), iscritto al catasto fabbricati al foglio 157 part. 555, attualmente è su due elevazione, ma il C.T.U. presso il competente Ufficio Tecnico ha riscontrato solo una licenza edilizia per il piano terra del 1955, mentre nulla ha riscontrato per il primo piano, oltretutto il bene è indivisibile tra i tutti coeredi in natura, per cui è necessaria una divisione in valore, ovviamente prima si deve provvedere alla demolizione del primo piano, oltre ad eliminare il tetto in ethernet, in quanto è abusivo, il costo di tale intervento è di €.4.800 incluso anche la revisione ex novo della planimetria catastale, quindi la quota di 1/7 del bene regolarizzato in seguito al ripristino del luoghi al primo piano dipende dalla vendita giudiziaria, in linea di massima in base al valore base di €.39.405 ne consegue che potenzialmente il valore della quota di 1/7 è di €. 5.629. Il canone nel periodo inizio procedimento fino al deposito della relazione per un periodo di 12 mesi ha il seguente valore di €. 1.840.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Le parti non hanno inviato nessuna osservazione alla C.T.U. entro il termine, pertanto il C.T.U. provvede al suo deposito.

ALLEGATI ALLA PRESENTE N. 16 FOTOGRAFIE

II C.T.U.

Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe

FOTOGRAFIE PIANO TERRA



FOTO 1



FOTO 2

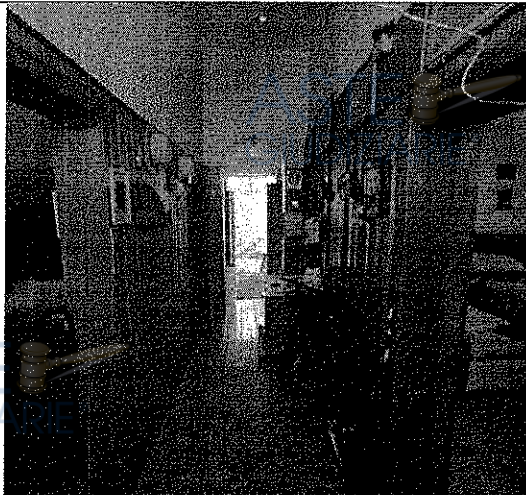


FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

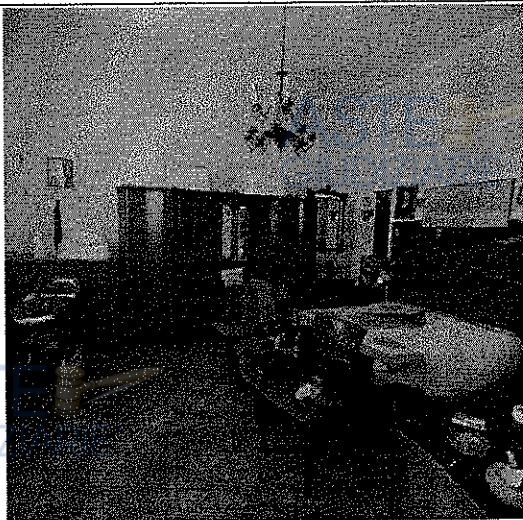


FOTO 9



FOTO 10

FOTOGRAFIE PIANO PRIMO



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

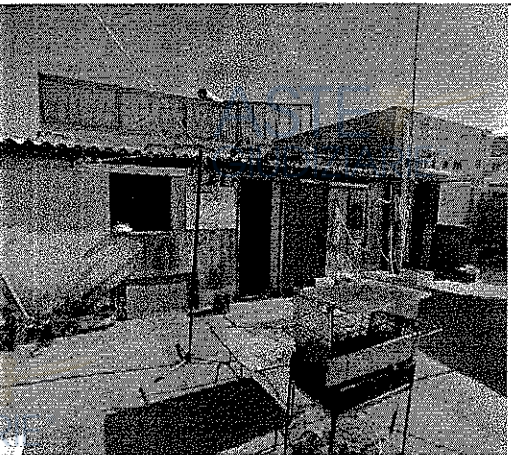


FOTO 15



FOTO 16